

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitseisen Zuidhorn de Oostergast fase 2B en 2D-a

GEMEENTE ZUIDHORN
AANPASSING 5 JANUARI 2017



status: **Definitief**
aangepast op : **5 januari 2017**

© **felixx**
LANDSCAPE ARCHITECTS
& PLANNERS



Gustoweg 45
3029 AR Rotterdam
KvK Rotterdam 59639121
tel: 0031 (0)10 27 33 028
www.felixx.nl

INLEIDING



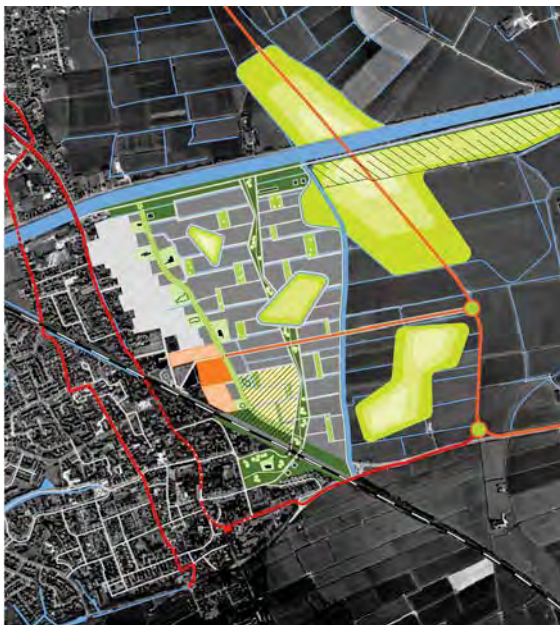
Stedenbouwkundig plan 2010 "De Oostergast"

Inleiding “De Oostergast”

Dit document bevat het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitseisen voor de deelplannen 2B en 2D-a van De Oostergast.

De deelplannen maken deel uit van de woonwijk De Oostergast. De wijk wordt gefaseerd ontwikkeld.

Deelplannen 2B en 2D-a zijn een vervolg op de woningbouw in fase 1 en 2A welke inmiddels zijn gerealiseerd.



Structuurschets Zuidhorn Oostrand

Tussen fase 1 en fase 2 ligt “Het Noorderlicht”, de wijkontsluitingsweg voor De Oostergast en de verbinding met het oude Zuidhorn.

Met de totstandkoming van dit stedenbouwkundig plan hebben er diverse aanpassingen plaatsgevonden op het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan van De Oostergast, fase 2B (daterend van 28 september 2010). De aanpassingen hebben voornamelijk te maken met de wens om meer vraaggestuurd te ontwikkelen. Dit betekent dat het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan op een aantal plaatsen is gewijzigd om ruimte te bieden aan de veranderende vraag in de woningmarkt naar goedkopere woningen en kleinere kavels. Tevens is de wijze van parkeren in de openbare ruimte tegen het licht gehouden, waardoor in het voorliggende plan naar aanleiding van nieuwe inzichten passende nieuwe parkeeroplossingen worden voorgesteld.

Het stedenbouwkundig plan voor de deelplannen 2B en 2D-a legt zowel de opbouw en de diverse functies voor van het gebied vast. Het plan staat niet op zichzelf maar is geworteld in de structuurschets Zuidhorn Oostrand die de gemeenteraad op 13 maart 2006 heeft vastgesteld.

In voorliggend plan worden ook voor de openbare ruimte kwaliteitseisen vastgelegd net zoals dit is gedaan voor de reeds gerealiseerde fases van de Oostergast.

De hoofdpunten van het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitseisen worden vertaald in het bestemmingsplan en de welstandsnota van Zuidhorn.

1. STEDENBOUWKUNDIG PLAN



voorbeelden van de onderscheidende dorps kwaliteit van de Oostergast

1.1 Identiteit / Sfeer

De ambities voor de toekomstige fases van De Oostergast zijn ongewijzigd ten opzichte van de reeds gerealiseerde deelplannen. De nieuwe ontwikkelingen dragen onverminderd bij aan een groene woonwijk van hoge kwaliteit met een dorpse sfeer en uitstraling.

Belangrijke kwaliteiten zijn onder andere de goede bereikbaarheid, het diverse woningaanbod, ruimte tussen de woningen en bijzondere voorzieningen zoals het zwembad en de nieuwe brede school.

Uniek zijn de landschappelijke kenmerken van het gebied welke opgenomen zijn in het stedenbouwkundig plan: de slotenverkaveling vormt de basis voor de stedenbouwkundige verkaveling.

De meest onderscheidende kwaliteit is waarschijnlijk de lichte, ontspannen en dorpse stedenbouwkundige opzet. Deze stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door mooie smalle straten waarop ook gewandeld, gefietst en gespeeld wordt, ruime groene bermen die plaats bieden aan verschillende bomen en waarin, door toepassing van 'grasstenen', op een haast onzichtbare wijze parkeerplaatsen zijn ingepast. Daarnaast zorgen de beukenhagen rond

de tuinen voor een mooie rustige overgang tussen het openbaar gebied en de individuele kavels. Deze onderscheidende groene kwaliteit zal de komende jaren met het volgroeien van de bomen en hagen alleen nog maar toenemen.

Centraal in het plan liggen de dorpsweide en de grondberging als 'ziel' van het gebied en centrale ontmoetingsplaats. De dorpsweide verbindt de eerste en de tweede fase met het oude centrum van Zuidhorn. De grondberging is een belangrijke groene kwaliteit van het gebied waar natuurlijk spelen een belangrijke rol speelt.

Qua bebouwing wordt de tweede fase van De Oostergast gekenmerkt door voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen, samen met een aantal rijwoningen.

Uitgangspunt voor alle bebouwing is dat deze in vorm en kleur moet aansluiten bij de architectuur van het oude dorp zonder historiserend te zijn. Dit vraagt niet het kopiëren van oude voorbeelden, maar vraagt een eigentijdse moderne architectuur welke in kleur en vorm aansluit bij de architectuur van het oude dorp. In de reeds gerealiseerde fases zijn hier tal van goede voorbeelden van te vinden.



1.2 Plangebied fase 2B en 2D-a

De definitieve uitwerking van de deelgebieden 2B en 2D-a voegt zich binnen de structuur van de vastgelegde structuurschets Zuidhorn Oostrand en de eerder opgestelde proefverkavelingen.

Voor het deelgebied 2B is al eerder in 2010, samen met het reeds gerealiseerde 2A, een definitief stedenbouwkundig plan opgesteld. Toch is er voor gekozen om met de huidige inzichten het plangebied 2B te herzien door op een aantal punten het plan aan te passen om meer kwaliteit te borgen.

Onderstaand een overzicht van de belangrijkste wijzigingen;

- de grote kavels zijn terugbracht in aantal en afmeting;
- voor hoekwoningen van rijen is vastgelegd dat deze op eigen terrein 2 parkeerplekken dienen te realiseren (minimale afstand zijgevel tot zijdelingse erfgrens = 3m);
- voor het parkeren ten behoeve van rijwoningen die geen hoekwoning zijn worden parkeercoffers aangelegd;
- er worden in het gehele plan diverse (noord-zuid) langzaamverkeersverbindingen toegevoegd.

Alternatief appartementen

Binnen fase 2D-a west is aan het eind van de zichtas van de singel een kavel opgenomen ten behoeve van een kleinschalig appartementengebouw met bijbehorend parkeren. Het appartementengebouw kan plaats bieden aan 9 appartementen.

Mocht tijdens de uitwerking in de loop der jaren blijken dat er geen interesse is voor appartementen op deze locatie, kunnen de kavels omgevormd worden naar een meer regulier woningbouwprogramma.

Hiernaast zijn de twee opties voor deze locatie verbeeld.



optie appartementen

4 vrijstaand
4 twee-onder-een kap
9 appartementen

17 woningen totaal



optie grondgebonden

6 vrijstaand
4 twee-onder-een kap

10 woningen totaal

1.3 Programma

Met het voorliggende stedenbouwkundige plan kunnen er in deelgebied 2B en 2D-a in totaal 197 woningen worden gerealiseerd.

Het merendeel van de woningen zal projectmatig worden ontwikkeld. Daarnaast zijn er ruim 50 vrije kavels voorzien. Naast de vrije kavels voor vrijstaande woningen worden er ook op een aantal paatsen ruimte geboden aan 'eigen bouw' twee-onder-één kapwoningen.

Woningaantallen

Deelgebied 2B:

14 vrijstaand
 30 2-onder-1-kap
8 rijwoningen
 52 woningen

Deelgebied 2D-a oost:

26 vrijstaand
 38 2-onder-1-kap
7 rijwoningen
 71 woningen

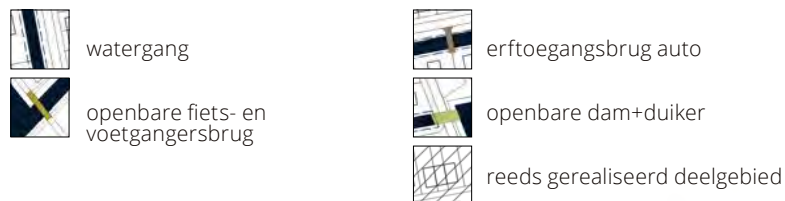
Deelgebied 2D-a west:

14 vrijstaand
 40 2-onder-1-kap
 11 rijwoningen
9 appartementen
 74 woningen



54 vrijstaand	27%
108 2-onder-1-kap	56%
26 rijwoningen	13%
<u>9 appartementen</u>	4%
197 woningen totaal	

1.4 Waterstructuur



In de deelplannen 2B en 2D-a worden diverse watergangen aangelegd die onderdeel uitmaken van de vastgelegde stedenbouw-kundige structuur van de gehele fase 2.

Er worden in de openbare wegenstructuur 13 dammen met duikers aangelegd zodat de waterlopen in het gebied gekoppeld worden en kunnen doorstromen. Daarnaast zullen er 7 erftoegangen over water worden aangelegd om diverse kavels met de auto over het water te kunnen ontsluiten. Gezien de te realiseren wateropgave en doorstroming van water gaat de voorkeur uit naar bruggen, of smalle dammen met grote duikers. Dammen met kleine duikers zijn hier niet gewenst omdat door de korte onderlinge afstand tussen de erftoegangen deze dammen de waterloop te veel opknippen.

Als onderdeel van de langzaamverkeersroute door de dorpsweide zullen er twee hardhouten voet-/ fietsbruggen worden aangelegd over het water rondom de grondberging.

In het noordelijk deel van 2D-a west wordt een singel (watergang met aan weerszijden een rijbaan) aangelegd. Ook hier is een voet-/ fietsbrug over de watergang voorzien.

Bruggen met een eenvoudige landelijke uitstraling passen goed in de wijk. De definitieve uitvoering van de bruggen en dammen zal in een later stadium worden bepaald.

1.5 Infrastructuur

Wegen

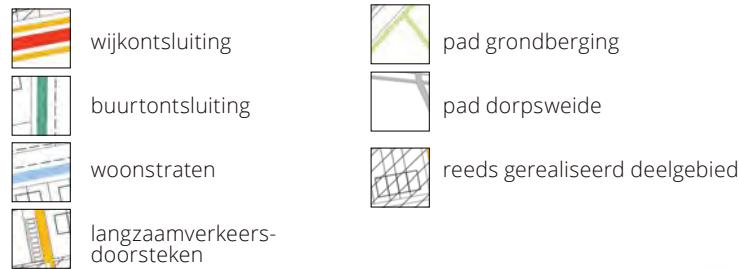
Alle wegen in het plangebied maken onderdeel uit van de 30km-zone van de bebouwde kom van Zuidhorn. Er worden verschillende type wegen onderscheiden;

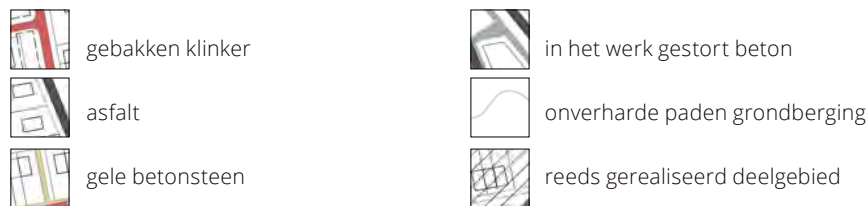
Het Noorderlicht en de Nieuwe Gast fungeren als wijkontsluiting. De Nieuwe Gast is 5m breed, het Noorderlicht wordt 6m breed omdat hier ook bus- en landbouwverkeer gebruik van maken. Deze straten worden voorzien van vrijliggende voetpaden aan weerszijden van de weg.

De straten langs de Oostervaart, de dorpsweide en grondberging hebben een wijkontsluitende functie.

De woonstraten, welke voornamelijk oost-west georiënteerd zijn, hebben een breedte van 4,5m en worden begeleid door groene bermen. Ze worden hoofdzakelijk gebruikt door aanwonenden en hun bezoekers. Voetgangers wandelen hier op de rijbaan. Deze straten komen uit op de buurt- en wijkontsluitingswegen.

In de dorpsweide worden (vrijliggende) voetpaden aangelegd die enerzijds fase 1 en fase 2 met elkaar verbinden en anderzijds de oostelijke en westelijke woongebieden met elkaar verbinden. Tevens zijn een aantal langzaamverkeersdoorsteken voorzien, die deels via de parkeercoffers de naburige straten voor langzaamverkeer met elkaar verbinden. Deze doorsteken zijn minimaal 5 meter breed en bestaan uit een pad en een grasstrook. (zie voor meer info paragraaf 1.8 profielen)





Materialisering infrastructuur

De materialisatie van de diverse wegen en paden in deelgebied 2B en 2D-a is gelijk aan de reeds gerealiseerde fases.

De rijbanen van het Noorderlicht en de wegen langs de dorpsweide en de Oostervaart worden uitgevoerd in asfalt.

De woonstraten en de Nieuwe Gast worden bestraat met gebakken klinkers.

Parkeren in de grasbermen van de wegen worden uitgevoerd in grasstenen.

Voetpaden in de woongebieden (de langzaamverkeersdoorsteken) worden uitgevoerd in gele betonsteen 20x20 en het pad in de dorpsweide wordt net als in fase 1 uitgevoerd in 'in het werk gestort' grijs beton. Daarnaast komen in het inrichtingsplan van de grondberging nog een aantal half- of onverharde paden voor (zie inrichtingsplan grondberging).

De parkeercoffers worden uitgevoerd in gebakken materiaal, aangevuld met een nader te bepalen afwijkende steen om de parkeervakken aan te duiden.

1.6 Groenstructuur

In alle straatprofielen is ruimte gereserveerd voor de aanplant van nieuwe bomen. Alle bomen staan in groenbermen van 3m breed. Aan weerszijden van het Noorderlicht is een dubbele, open bomenrij voorzien met bomen van de 1e grootte.

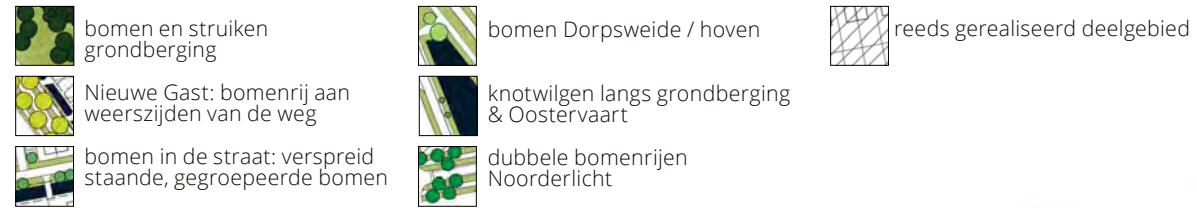
Langs de Nieuwe Gast is ruimte voor een dichte laanbeplanting aan beide zijden van de weg van bomen van de 1e grootte.

In de woonstraten zijn verspreid staande bomen van de 2e grootte voorzien. Dit is altijd aan 1 zijde van de weg zodat er aan de andere zijde ruimte is voor de noodzakelijke ondergrondse kabels en leidingen.

In de hoven is ruimte voor spelen. De dorpsweide en de groene hoven bieden ruimte aan diverse bomen van verschillende grootte. Langs de Oostervaart is een regelmatige rij van knotwilgen voorzien, die de vaart begeleidt. Aan de singel (in 2D-a west) zijn bomen van verschillende grootte bedacht in brede groene taluds.

De grondberging krijgt een eigen groeninvulling in de vorm van een speelbos met snelgroeïende bomen van diverse grootte, fruitbomen en struiken. Langs het water van de grondberging staan verspreid nog enkele knotwilgen.

De definitieve beplantingskeuze zal later in diverse inrichtingsplannen voor de openbare ruimte worden ingevuld, rekening houdend met voldoende doorwortelbaar volume.



1.7 Duurzaamheid

Duurzame koers

De gemeente Zuidhorn heeft haar ambities met betrekking tot duurzaamheid vastgelegd in het Duurzaamheidsbeleid 2015-2018.

Deze paragraaf vormt een concretere invulling van deze ambities voor de betreffende fasen van De Oostergast. Daarbij gaat duurzaamheid in essentie over het maken van keuzes die meerwaarde opleveren voor mens en milieu die ook op de lange termijn houdbaar zijn.

Duurzame keuzes in de openbare ruimte

Voor de openbare ruimte zijn diverse keuzes mogelijk in bijvoorbeeld het toepassen van energiezuinige openbare verlichting (minder verlichting, led-verlichting), milieuvriendelijke materialen (gerecyclede puinverhardingen), voldoende groen en biodiversiteit en het creëren van een veilige en gezonde leefomgeving (opgenomen in dimensionering openbare ruimte). Verder is een uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan een percentage aan onbebouwd oppervlak van 50%. De wijk wordt met zo min mogelijk verharding gerealiseerd. Concreet voor de groenbermen betekent dit gedeelde opritten, waardoor minder verharding benodigd is dan bij twee losse opritten, en parkeren op waterpasseerbare betongrasstenen. Een voordeel van veel onverhard oppervlak is dat het regenwater snel in de grond infiltreert na een hevige regenbui.

Verder wordt er een gescheiden rioolstelsel gerealiseerd. Wat betreft hemelwatermanagement: hemelwater wordt vanaf de kavels rechtstreeks of via een regenwaterriool naar de sloten afgevoerd. In het gebied is een multifunctionele waterberging en -grondberging gerealiseerd.

Duurzame woonwensen

Het doel is om alle bewoners in staat te stellen om hun duurzame woonwensen te vervullen, denk onder andere aan: zelfvoorzienend, aardgasvrij, all-electric en het gebruik van milieuvriendelijke materialen.

Het project Duurzame Bouw Oostergast fase 2B onderzoekt de duurzame woonwensen – met name met betrekking tot energie – van potentiële kopers. Samen met kennisinstellingen, een ontwikkelaar en adviseur E-kwadraat is een op basis hiervan een ‘menukaart’ gemaakt. Het doel van de menukaart is mensen informeren en aanzetten om in gesprek te gaan met hun architect/ aannemer/ installateur over duurzame maatregelen. Op deze manier worden potentiële kopers van zowel projectbouw als zelfbouw in ieder geval geïnformeerd worden over mogelijkheden en duurzame opties in hun woning en worden de technische kanten van het verhaal op een simpele, inzichtelijke manier uitgelegd.

Oostergastdetails (Specifieke maatregelen)

individueel toepasbaar:

- stimuleren van natuurlijke inrichting van de kavels (kruidentuintjes, besrijke hagen, begroeiende schuurtjes),
- gebruik maken van duurzame materialen,
- gebruik maken van passieve zonne-energie (lichtinval, zoninval) en het voorkomen van oververhitting,
- opwekking van extra duurzame energie op het dak (let op de inpassing zonnepanelen op het dak; zie het document "*Libau - RUIMTE VOOR ZON! Tips voor een zorgvuldige inpassing van zonnepanelen*" voor mogelijkheden.
- passieve of energieneutrale woningen,
- extra isoleren dak, gevel, ramen, vloeren,
- douche met warmteterugwinning,
- zonneboiler

Collectieve duurzame opties:

- zonneweide (ergens buiten plangebied)
- collectieve WKO (bijvoorbeeld op straatniveau)

1.8 Profielen

Uitgangspunten

Voor alle voorkomende wegen en paden zijn profielen opgesteld waarbij de onderstaande uitgangspunten zijn gehanteerd;

- groene dorps uitstraling;
- rijbaan woonstraten (4,5m breed) wordt tevens gebruikt door voetgangers;
- elke straat heeft bomen aan minimaal 1 zijde van de weg;
- parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein;
- bezoekersparkeren bij voorkeur slechts aan 1 zijde van de weg in 3m groenberm op grasstenen;
- waar mogelijk verlichting slechts aan 1 zijde van de weg;
- parkeren voor tussenwoningen in parkeerkoffers, omzoomd door hagen;
- parkeerkoffer wordt tevens ingezet als groene doorsteek voetgangers;
- voetpaden liggen nooit gekoppeld aan rijwegen maar los in het groen;
- de Nieuwe Gast en Zonstraat zijn 5m breed;
- watergangen min. 6m breed;

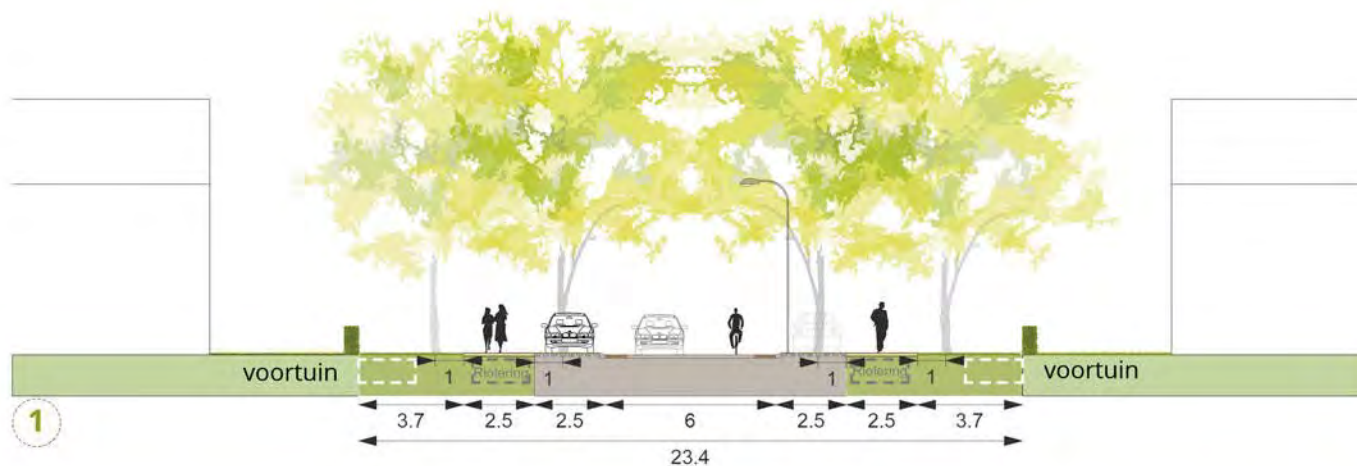
- ondergrondse kabel- en leidingenzones (2m) bij voorkeur eenzijdig toegepast (ivm ruimte voor bomen);
- uitzondering Noorderlicht: aan 2 zijdes K+L zone (zie beeldkwaliteitsplan Noorderlicht);
- riolering onder rijbaan;
- maatwerk oplossing vereist voor de leidingenzones bij kavels achter watergangen, welke op een nader te bepalen tijdstip wordt bepaald (gestippelde zones op kaart).



overzicht profielen



voorstel positie ondergrondse kabel- en leidingenzones



Profiel 1 - Noorderlicht

Op 15 september 2014 is de zogeheten Wegomlegging N355 geopend. De nieuwe rondweg vervangt de oude N355, die de afgelopen jaren nog door de nieuwbouwwijk Oostergast liep. De verkeersintensiteit van het Noorderlicht neemt hierdoor aanzienlijk af waardoor het Noorderlicht onderdeel kan gaan uitmaken van de 30km-zone van de bebouwde kom van Zuidhorn.

In een eerder document *"Beeldkwaliteitsplan Het Noorderlicht Oostergast - gemeente Zuidhorn 05 november 2014"*, wordt de inrichting van deze nieuwe entreeweg voor het dorp uitgebreid besproken. Kort samengevat is het Noorderlicht een wijkontsluitingsweg welke ook plaats biedt aan bus- en landbouwverkeer. Daarom is het van belang dat het nieuwe profiel van de weg past bij de verkeersfunctie én dat het aansluit in materialisatie en detaillering bij de overige straten van de Oostergast. Het profiel krijgt een dubbele rij verspreidstaande bomen aan beide zijdes van de weg en wordt daarmee een beeldbepalende lommerrijke entree van Zuidhorn.

In de berm van de 6m brede weg liggen vrijliggende paden. De dubbele bomenrij zorgt er voor dat niet alleen automobilisten maar ook de voetgangers zich daadwerkelijk door het groene profiel bewegen.

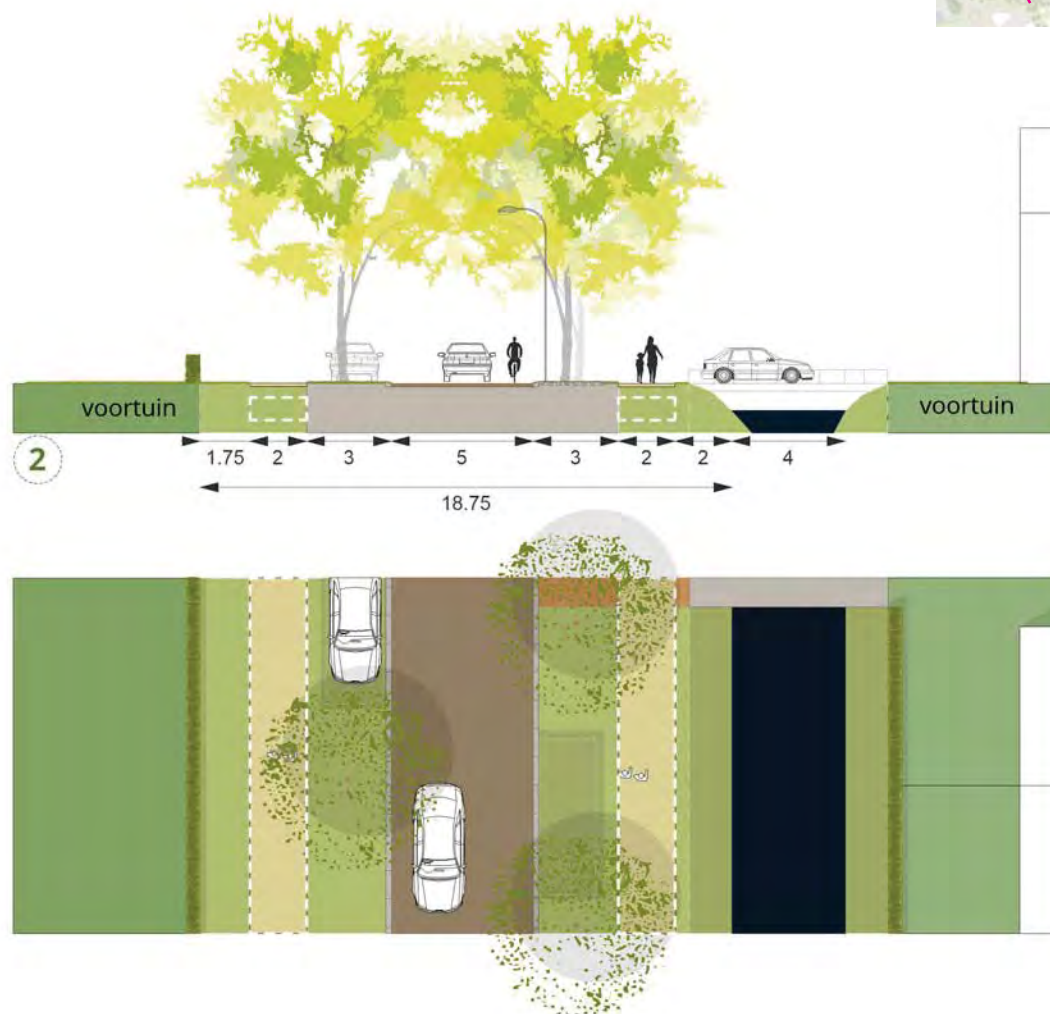
In de berm direct langs de weg worden tussen de bomen incidenteel (bezoekers)parkeerplaatsen voorzien op grasstenen.

Profiel 2 - Nieuwe Gast / de Oostergast

De nieuwe Gast vormt samen met het Noorderlicht de wijkonsluiting van de woonwijk. Om dit te benadrukken staat ook deze weg vol in de bomen. De nieuwe Gast wordt net als Het Noorderlicht voorzien van vrijliggende voetpaden aan weerszijden van de weg. Deze voetpaden kunnen net als langs het Noorderlicht ook gebruikt worden door fietsende schoolkinderen op hun weg naar, of van, de brede school De Noordster.

Het profiel van de nieuwe Gast is geïnspireerd op 'de Gast', de oorspronkelijke hoofdstraat van Zuidhorn. Het streven is dat het een moderne kopie wordt van de oude Gast. Op de kavels langs de nieuwe Gast komen vooral vrijstaande woningen en enkele grote tweekappers.

In het groene profiel liggen op bepaalde plekken smalle watergangen. De achterliggende kavels zijn, net als langs de Gast, via een brug te bereiken.



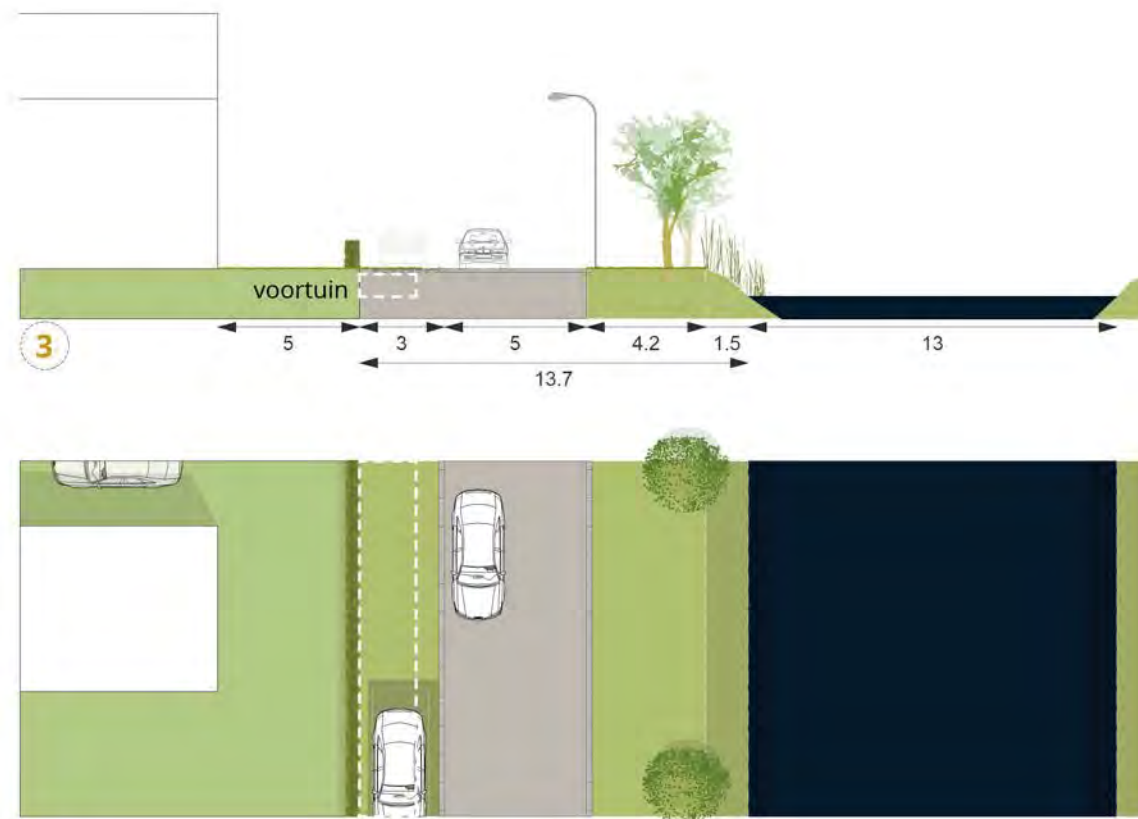


Profiel 3 - Verlengde van de Zonstraat

Dit profiel betreft een voortzetting van de reeds gerealiseerde Zonstraat in fase 1.

De weg fungeert als buurtontsluitingsweg en bestaat uit een 5 m brede rijbaan met aan weerszijden een groen berm. In de westelijke berm, aan de kant waar de woningen staan, is ruimte voor bezoekersparkeren op grasstenen. In de oostelijke berm staan knotwillen langs de 13 m brede watergang de Oostervaart die de begrenzing van de uitbreidingswijk De Oostergast vormt. De rijbaan kent een gedeeld gebruik; net als in fase 1 van de Oostergast maken naast autoverkeer ook fietsers en voetgangers gebruik van de rijbaan.

De bebouwing langs deze straat vormt de daadwerkelijke dorpsrand van Zuidhorn. De kavels bieden voornamelijk plaats aan vrijstaande woningen met uitzicht over de weilanden.



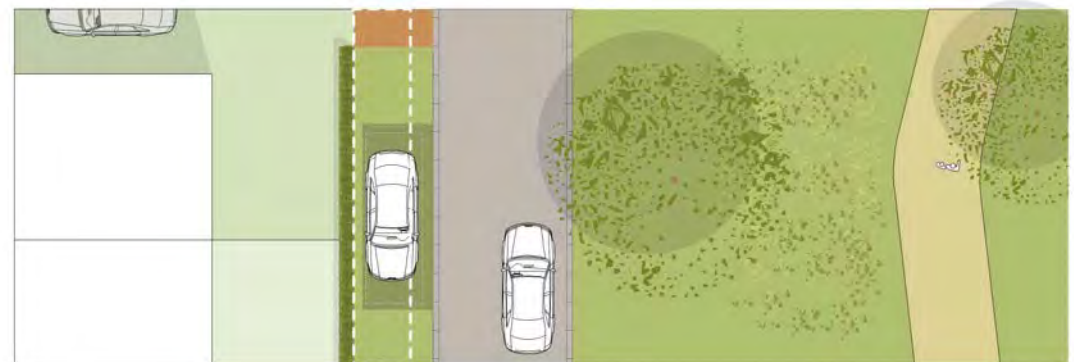
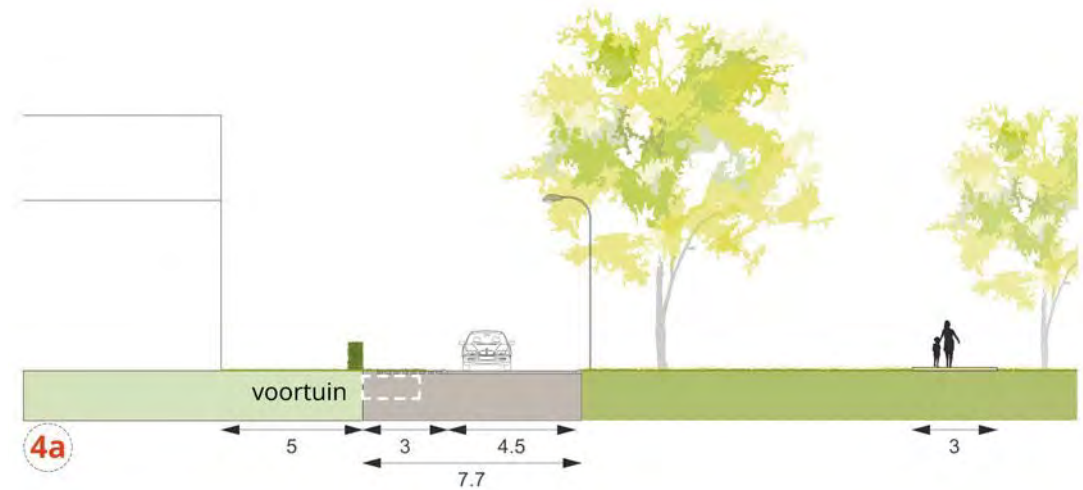
Profiel 4A - Dorpsweide

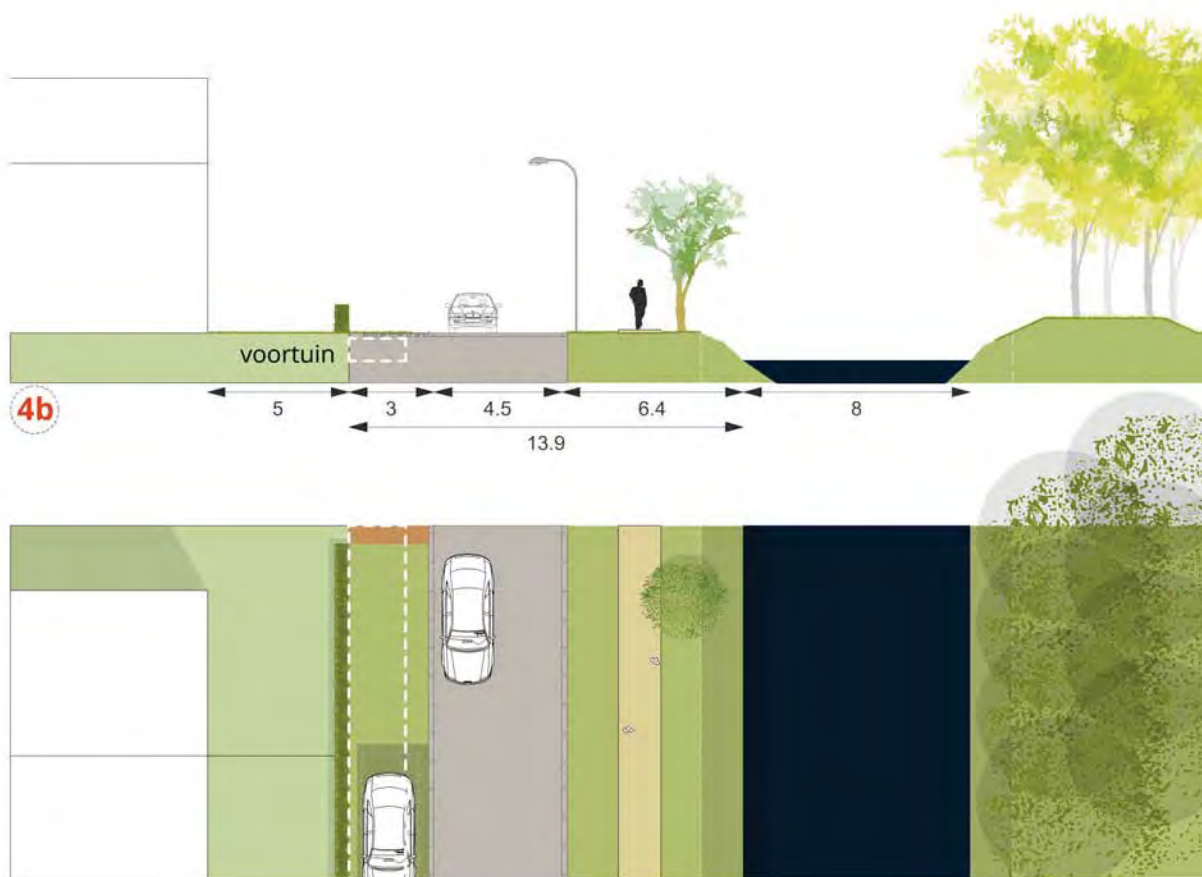
Ook dit profiel betreft een voortzetting van een reeds gerealiseerd profiel in fase 1.

De weg langs de dorpsweide fungeert net als profiel 3 als buurtontsluitingsweg met slechts aan één zijde bebouwing. De rijbaan is 4,5 m breed en bestaat uit asfalt. In de groene berm aan de zijde van de woningen is ruimte voor bezoekersparkeren op grasstenen.

Aan de overzijde van de weg ligt de groene dorpsweide, ingericht met diverse bomen, waterpartijen en voetpaden.

Ook hier geldt dat de rijbaan naast autoverkeer ook door fietsers en voetgangers gebruikt wordt.





Profiel 4B - Grondberging

De grondberging ligt in of over de dorpsweide en vormt hiermee een afwijkend groenelement in de wijk. De weg eromheen is gelijk aan profiel 4, de weg langs de dorpsweide.

Aan de zijde waar geen bebouwing staat ligt een ringsloot van 8m breed rondom de grondberging. Tussen de weg en de ringsloot is een smal wandelpad voorzien dat aansluit op de route door de dorpsweide.

De grondberging krijgt een invulling in de vorm van een speelbos met snelgroeiende bomen van diverse grootte, fruitbomen en struiken. Hoogteverschillen binnen de grondberging worden ingezet om de (speel)activiteiten deels aan het zicht te onttrekken.

De kavels rondom de groene grondberging zijn bestemd voor vrijstaande woningen en tweekappers.

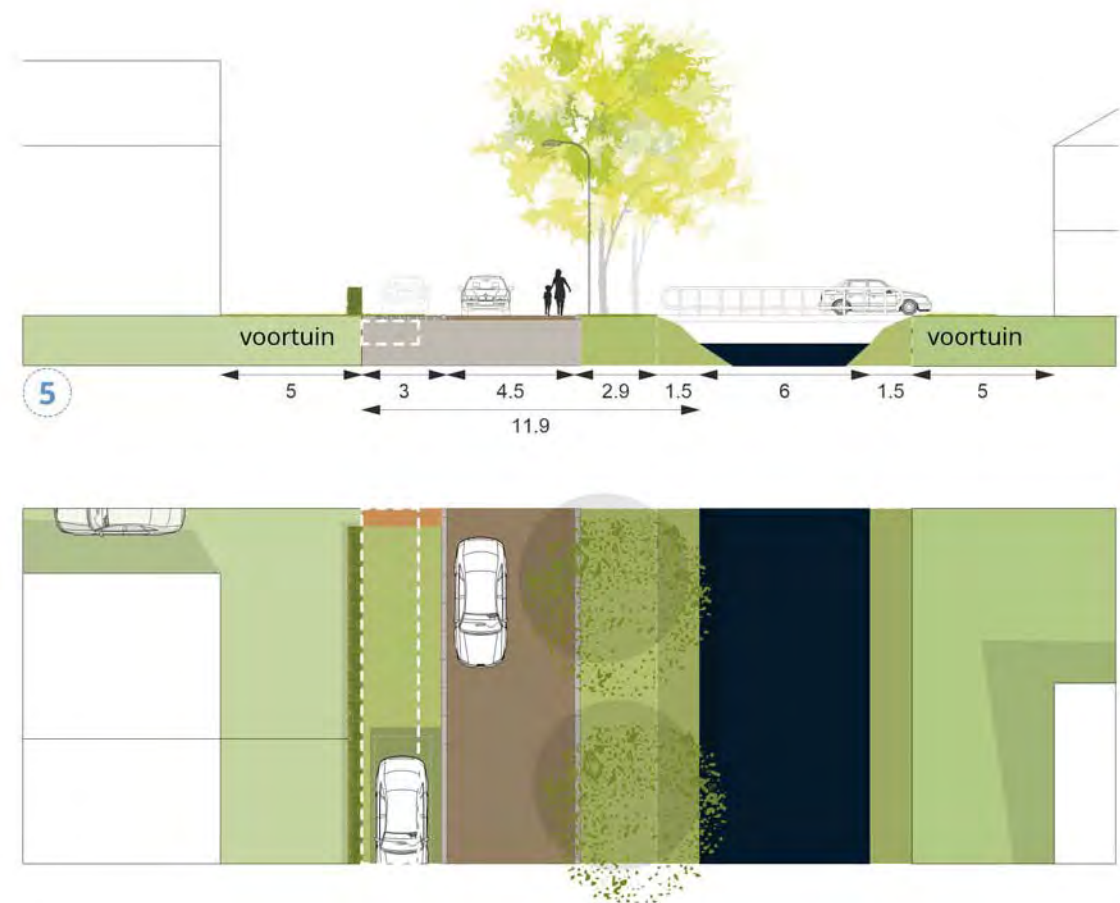
Profiel 5 - Woonstraat met water

Dit profiel komt overeen met het profiel van de Mirachstraat in fase 1 van de Oostergast; een woonstraat in gebakken klinkers vergezeld door een watergang.

Het bezoekersparkeren wordt aan één zijde van de weg voorzien op grasstenen in de groene berm. Aan de andere zijde ligt de watergang en staan verschillende verspreidstaande bomen in de berm tussen de weg en de watergang.

De toegang tot de kavels die achter de watergang liggen, loopt bij voorkeur net als aan de Mirachstraat via een (gedeelde) erftoegangsbrug. Toegang tot de kavels over een erftoegangsdam met duiker wordt in het merendeel van de gevallen als niet kwalitatieve oplossing gezien. Door de toepassing van dammen met duikers die elkaar op relatieve korte afstand opvolgen wordt de watergang in te veel kleine stukken opgeknipt. De watergang in de Agenastraat in fase 2A is zo'n voorbeeld van een te veel opgeknipte watergang.

De rijbaan wordt naast autoverkeer ook door fietsers en voetgangers gebruikt.



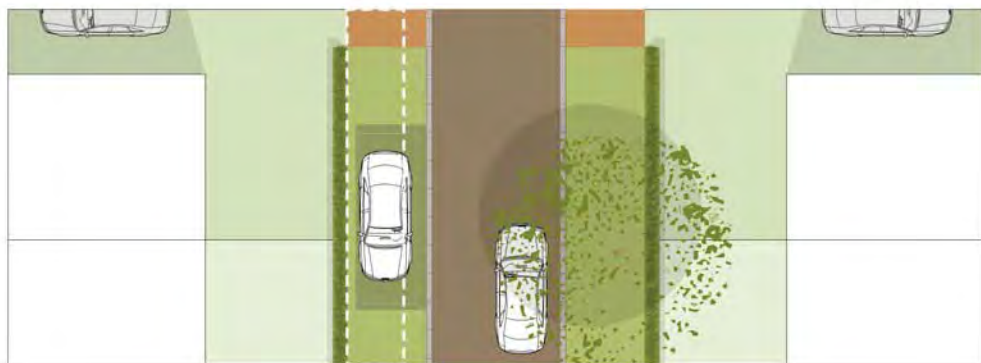
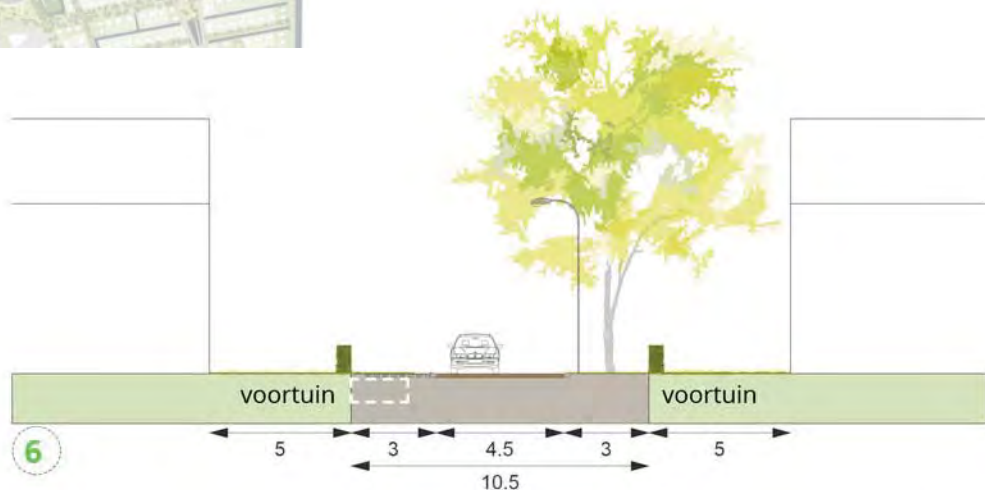


Profiel 6 - Woonstraat

Dit profiel lijkt op het profiel van de Siriusstraat in fase 1 van de Oostergast; een woonstraat in gebakken klinkers met aan weerszijden een groene berm.

Het bezoekersparkeren wordt aan één zijde van de weg voorzien op grasstenen in de groene berm. Aan de andere zijde staan verschillende verspreidstaande bomen in de berm.

De rijbaan wordt naast autoverkeer ook door fietsers en voetgangers gebruikt.



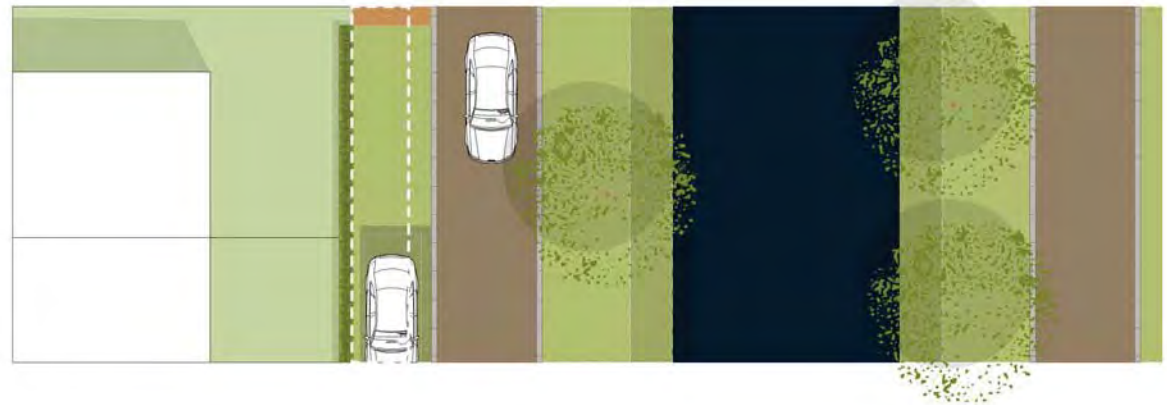
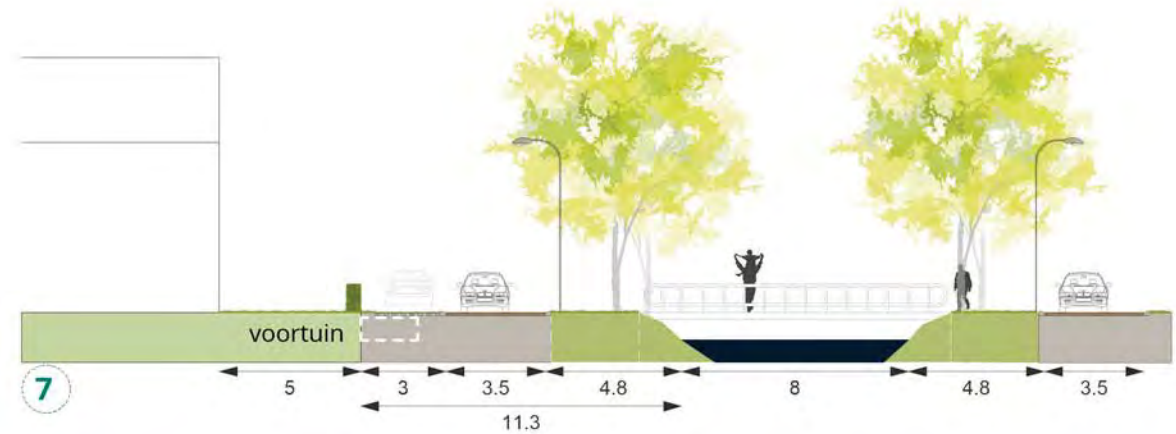
Profiel 7 - Singel

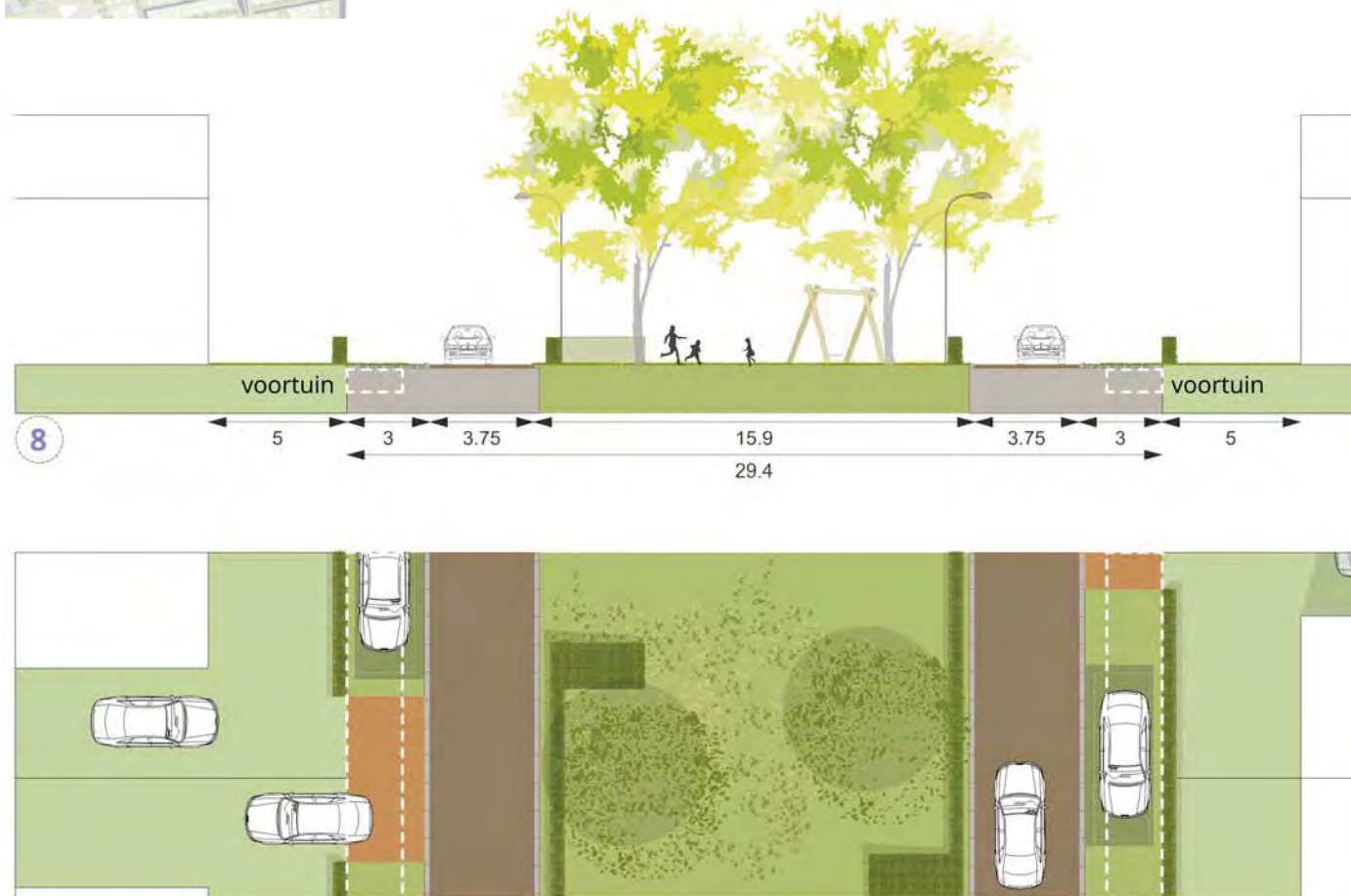
Dit profiel met een watergang in het midden lijkt op het profiel van de Polluxstraat en de Poolsterstraat in fase 1 van de Oostergast; een woonstraat in gebakken klinkers met een singelprofiel.

Door de fasegrens van deelgebied 2D-a zal in eerste instantie slechts één zijde van de singel woningen gebouwd worden. Wanneer in de toekomst fase 2 verder wordt ontwikkeld richting het Van Starckenborghkanaal zullen aan de overzijde van de singel woningen gebouwd worden. De rijbaan wordt wel gelijk aan beide zijdes van het water aangelegd.

Het bezoekersparkeren wordt gerealiseerd in de berm grenzend aan de bebouwing. In de berm en het talud langs de singel staan verschillende verspreidstaande bomen.

De rijbaan wordt naast autoverkeer ook door fietsers en voetgangers gebruikt. In het verlengde van een langzaamverkeersdoorsteek is een voetgangersbrug over de singel voorzien.





Profiel 8 - Hof

Binnen het plangebied van dit stedenbouwkundig plan worden er twee hofjes gerealiseerd.

De hofjes vormen een onderbreking op de voornamelijk oost-west georiënteerde woonstraten.

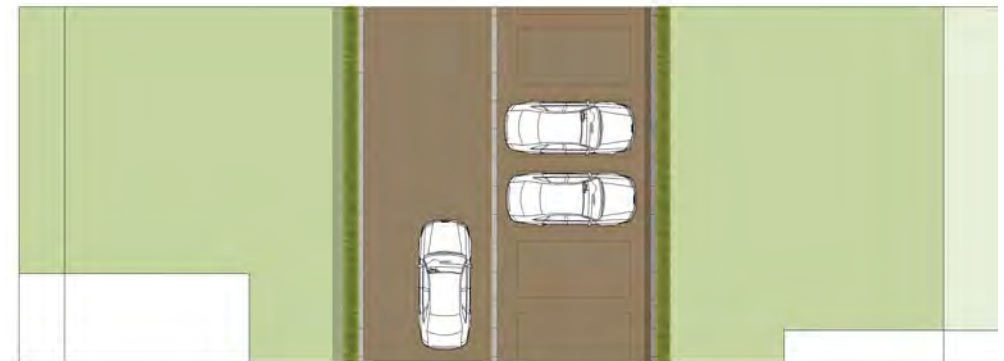
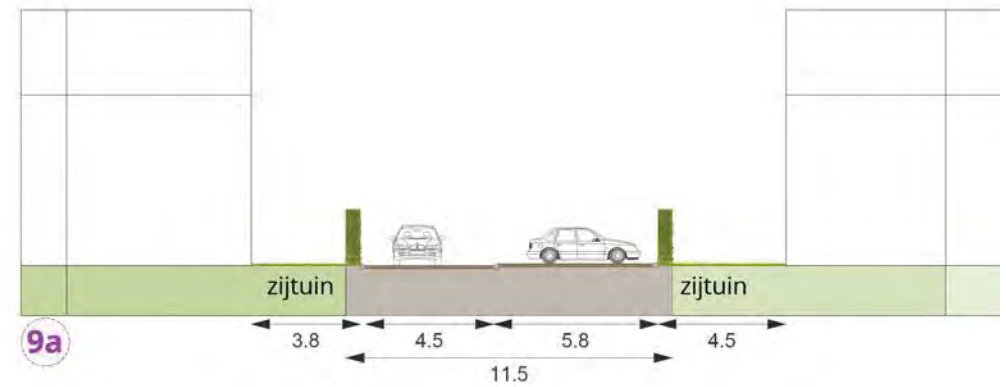
Van buiten naar binnen kent het hofje de volgende opbouw;

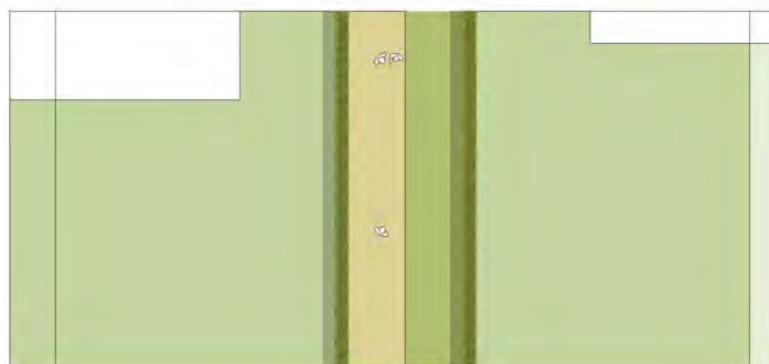
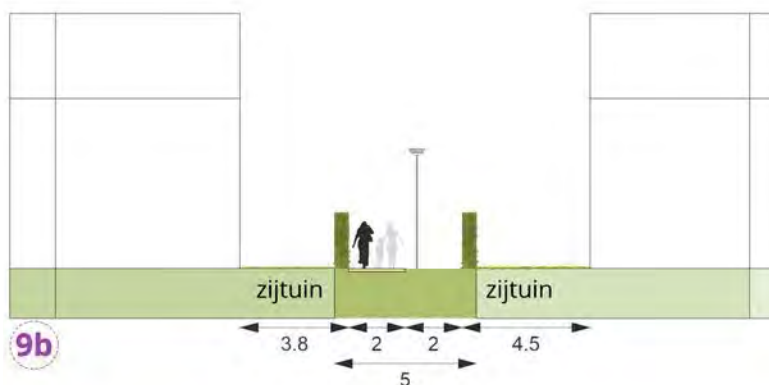
- een groene berm met bezoekersparkeren op grasstenen afgewisseld met inritten naar de kavels;
- een rijbaan in gebakken klinkers ter ontsluiting van de woningen;
- een groen middengebied met een breedte van bijna 16m welke plaats biedt aan een gevarieerde groenrichting gecombineerd met speelvoorzieningen.

Profiel 9a - Parkeerkoffer

De parkeerkoffer bestaat uit een rijbaan met aan één zijde haakse parkeervakken. Het geheel is bestraat met gebakken klinkers en voor de markering van de vakken kan een aanvullende steen worden toegepast.

De afscheiding naar de tuinen bestaat uit groene hagen.





Profiel 9b - Groene langzaamverkeersdoorsteek

Binnen het plangebied van dit stedenbouwkundig plan worden op 4 plaatsen parkeercoffers aangelegd om met name de parkeerbehoefte van rijwoningen in de omgeving op te vangen. De toepassing van de parkeercoffers zorgt er voor dat de smalle woonstraten met hun groene bermen ook daadwerkelijk hun groene uitstraling behouden.

De parkeercoffers worden allen gecombineerd met een langzaamverkeersdoorsteek die deels via de parkeercoffers de naburige straten met elkaar verbindt.

Deze doorsteken zijn minimaal 5 meter breed en bestaan uit een pad van gele betontegels (20x20) en een grasstrook, geflankeerd door groene hagen.

2. BEELDKWALITEITSEISEN

2.1 Inleiding beeldkwaliteitseisen

De beeldkwaliteitseisen voor de deelplannen 2B en 2D-a zetten de lijn voort die voor fase 1 en fase 2A is uitgezet. De eisen richten zich op een dorpse uitstraling en het creëren van eenheid in het beeld. Deze dorpse uitstraling en eenheid in het beeld vormen een belangrijke basiskwaliteit van de wijk de Oostergast en vormen voor een groot deel ook het onderscheidend vermogen ten opzichte van vele andere recente dorpsuitbreidingen in de omgeving van Zuidhorn.

De gewenste kwaliteit wordt bereikt door:

- groene erfafscheidingen;
- een gevarieerd programma;
- variatie in bouwvolume;
- verschillen in kavelafmetingen;
- wisselende plekken van woningen op de kavel;
- per straat een maximum te stellen aan het aantal woningen van een zelfde type of architect dat naast elkaar mag worden gebouwd;
- wisselingen in woningen met een hoge of een lage goot;
- variatie in nokrichtingen;
- een zorgvuldig samengesteld materiaalpallet.

2.2 Erfafscheidingen

-  lage haag, 1m hoog aan voorzijde
-  hoge haag of begroeide erfafscheiding (1,8m) aan zijtuin



Voor een verzorgde en groene uitstraling van de wijk wordt er gestreefd naar uniforme erfafscheidingen voor alle erfgrenzen grenzend aan de openbare ruimte.

Alle woningen krijgen aan de voorzijde van de kavel een lage groene beukenhaag, met een hoogte van maximaal 1m, welke op eigen terrein van de bewoners wordt gepland. Één meter na de voorgevel is de hoogte en het type van de erfafscheiding vrij.

Voor zijtuinen die grenzen aan de openbare ruimte geldt dat ook één meter na de voorgevellijn een 1,8m hoge groene erfafscheidingen moeten worden toegepast in de vorm van een haag of begroeide erfafscheiding.

Wanneer een tuin grenst aan een watergang, wordt in verband met de beleving van het water hier geen haag toegepast.

optie grondgebonden
ipv appartement



voorbeeld kant-en-klare hagen: Hedera en Beuk, hoogte 1,8m



hoge haag zijtuin






lage haag voortuin

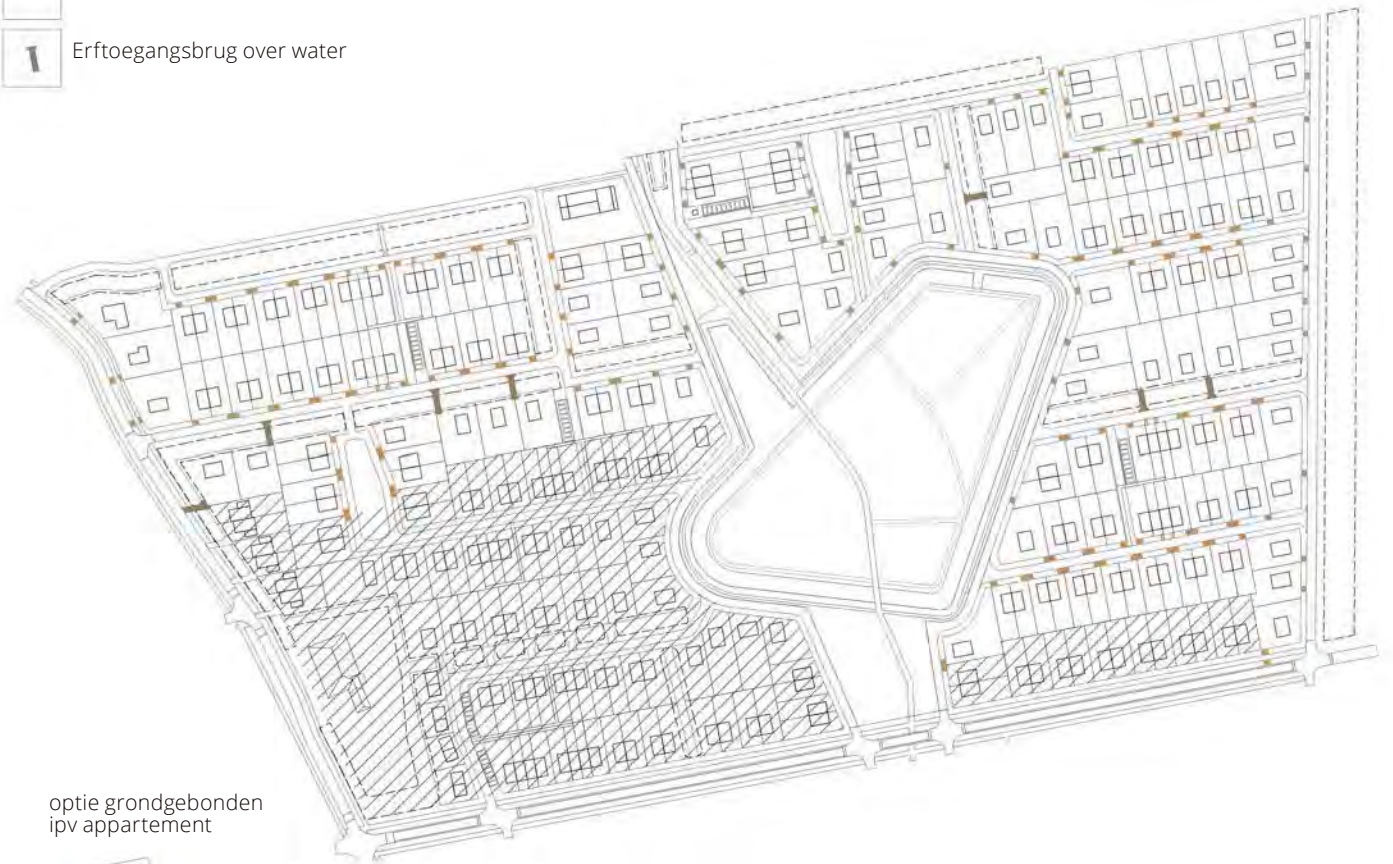
2.3 Opritten

De toegang tot de kavels wordt in het merendeel van de situaties geregeld door een oprit uit gebakken klinkers in de grasberm van de straat. Ook hoekrijwoningen krijgen een oprit naar hun kavel zodat zij op eigen terrein kunnen parkeren. Aparte paden vanaf de straat naar de voordeur komen alleen voor bij tussenwoningen van rijen. Hierdoor blijven de groene bermen maximaal groen. Het heeft sterk de voorkeur om de opritten te delen met de burens. Deze gedeelde opritten (6m breed) zorgen voor minder doorsnijding of versnippering van de groene bermen. Wanneer toch individuele inritten worden toegepast, dient de afstand tussen 2 opritten minimaal 3 meter te zijn.

De ontsluiting voor de kavels die achter een watergang liggen loopt bij voorkeur net als in de Oostergast fase 1 via een (gedeelde) erftoegangsbrug. Toegang tot de kavels over een erftoegangsdam met duiker wordt in het merendeel van de gevallen als niet kwalitatieve oplossing gezien. Door de toepassing van dammen met duikers die elkaar op relatieve korte afstand opvolgen wordt de watergang in te veel kleine stukken opgeknipt. De watergang in de Agenastraat in fase 2a is zo'n voorbeeld van een te veel opgeknipte watergang.

De exacte positie van de de opritten en toegangspaden naar de deuren zal in een later stadium zorgvuldig moeten worden afgestemd met de positie van bomen en bezoekersparkeerplaatsen.

-  Auto-oprit. Enkel=3.5m breed. Dubbel = 6m breed (conform gemeentelijk inrittenbeleid)
-  Voetgangers-oprit tussenwoningen. 1.5m breed
-  Erftoegangsbrug over water






gerealiseerde auto-oprit fase 1



gerealiseerde erftoegangsbruggen fase 1

2.4 Parkeren

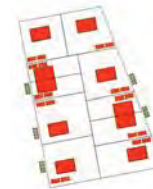
-  parkeerplaatsen rijwoningen /appartementen
-  parkeerplaatsen eigen terrein
-  parkeerplaatsen bezoekers in de berm



Het parkeren in de wijk de Oostergast gebeurt grotendeels op eigen terrein. Voor alle grondgebonden woningen en appartementen wordt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Hierbij worden per woning 2 parkeerplaatsen voor bewoners gerekend en 0,3 voor bezoekers. Voor alle woningen met uitzondering van tussen-rijwoningen geldt dat er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Bij het ontwerp van de woning en inrichting van de kavel moet hier rekening mee worden gehouden. Met name bij kavels achter watergangen, toegankelijk via een brug, dient extra aandacht te worden besteed aan de positie van de woning, zodat er altijd 2 parkeerplaatsen naast de woning en vóór de (mogelijke) garage worden gerealiseerd.

Het bezoekersparkeren wordt per straat ingepast in één van de groene bermen van de straat. De bezoekersparkeerplaatsen worden aangelegd in grasstenen.

optie grondgebonden
ipv appartement



parkeerplaatsen bezoekersparkeren op grasstenen

Daar waar rijwoningen zijn opgenomen in het plangebied worden parkeerkoffers aangelegd om de parkeervraag van de tussen-rijwoningen op te lossen zonder dat dit ten koste gaat van de groene bermen.

Het streven is om aanvullend op de parkeerkoffers minimaal 1 parkeerplaats in de nabijheid van een tussenwoning te realiseren in de groenberm.

2.5 Rooilijnen

Om te sturen in het gewenste beeld wordt voor de plaatsing van hoofdgebouwen de rooilijn in het plan vastgesteld. De sturing is als volgt:

1. alle rooilijnen lopen evenwijdig aan de straat,
2. de woningen staan altijd achter of met hun voorgevel op de rooilijn.

De standaard in het plan is een rooilijn van 5 meter. Op enkele plaatsen is er omwille van meer variatie in de straat een rooilijn van 3 meter toegestaan, dit gebeurt bijvoorbeeld bij lange straten.

Ook bij sommige rijwoningen en enkele daarnaast gelegen tweekappers geldt een rooilijn van 3m.

Voor een evenwichtig maar toch gevarieerd straatbeeld verspringt de rooilijn niet te vaak en vrijwel nooit per individuele woning.





Voor kavels die aan meerdere zijden grenzen aan de openbare ruimte geldt ook een zij-rooilijn. De kopgevels op deze plekken in het plan vragen extra aandacht; deze dienen ontworpen te worden als 2e voorgevel en kunnen hiervoor voorzien worden van (voor) deuren en / of raampartijen.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten worden lopende de planontwikkeling de voorgestelde rooilijnen definitief gemaakt.



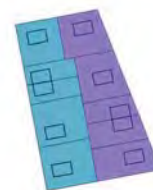
geslaagd voorbeeld gerealiseerde 2e kopgevel

2.6 Goothoogte

-  goothoogte max. 4m
-  goothoogte max. 7m
-  goothoogte max. 9m of platte afdekking max. 11m
-  reeds gerealiseerd deelgebied



optie grondgebonden
ipv appartement



Om een beeld te creëren dat aansluit bij een organisch gegroeid dorp wordt op sommige plaatsen ook gestuurd in de goothoogte van de woningen.

Voor het merendeel van de kavels worden geen eisen gesteld aan de goothoogte van het woongebouw. Hier kan dus of een hoge- of een lage goot toegepast worden. Echter, voor rijwoningen en enkele aangrenzende woningen wordt de goothoogte beperkt tot max. 4m. Daarnaast worden voor een aantal beeldbepalende locaties zoals de dorpsweide en de Oostervaart ook een gootlijn van 4m voorgeschreven. Dit is van belang om het gewenste beeld van een gevarieerd, dorps straatbeeld met veel zichtbaar dakoppervlak te realiseren. Immers, bij woningen met een lage goot bestaat een groot deel van het huis uit het dak. Een mansarde kap is een type kap met een goothoogte van ca. 4m waarbij vanaf de 1e etage gevelpannen worden toegepast welke overgaan in een daadwerkelijke kap op de 2e etage. Dit is een geschikt type om veel bruikbaar vloeroppervlak te combineren met veel zichtbaar dak.

Om woningen met hoge goot ook goed te laten passen in het dorps straatbeeld is een gelede gevel gewenst.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten wordt lopende de planontwikkeling de voorgestelde verdeling in goothoogte definitief gemaakt.

2.7 Kaprichting

Naast variatie in goothoogte is ook variatie in kaprichting gewenst. Er wordt onderscheid gemaakt in langs-, dwars- en samengestelde kappen. Samen met de goothoogte vormt dit een passend middel om variatie te bewerkstelligen en een dorps beeld te creëren.

Er worden gebieden onderscheiden waar enerzijds haakskappen en anderzijds langskappen verplicht worden gesteld. Voor een groot deel van de woningen blijft de kaprichting echter vrij en zijn beide richtingen of combinaties toegestaan.

Het is wel de bedoeling dat er binnen een straat een gevarieerd beeld ontstaat ook qua kaprichting, dus als aanvullende regel wordt gesteld dat een straat met alleen langskappen niet is toegestaan.

Wanneer bij een tweekapper of rijtje een dwarskap wordt voorgeschreven, is minimaal 1 dwarskap per bouwvolume ook toegestaan.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten wordt lopende de planontwikkeling de voorgestelde verdeling in kaprichting definitief gemaakt.



2.8 Bijgebouwen & Bouwvolumes



Voor alle bijgebouwen geldt dat deze minimaal op 5m afstand vanaf de voorgevellijn dienen te worden gerealiseerd, dit om groene voortuinen te realiseren en 2 auto's voor de garage kwijt te kunnen. De materialisering van de bijgebouwen is gelijk aan die van het hoofdgebouw. Dit geldt zowel voor vrijstaande bijgebouwen als voor bijgebouwen geschakeld aan het hoofdgebouw.

Voor de woningen die liggen aan de beeldbepalende randen van het plangebied worden speciale eisen gesteld aan de locatie en/of de uitstraling van de bijgebouwen. In deze beeldbepalende zones (groen in de kaart) is het gewenst dat bijgebouwen niet het straatbeeld domineren. Voor deze kavels gaat de voorkeur uit naar plaatsing van bijgebouwen op een afstand van minimaal 5m achter de achtergevel van de woning.

Voor bijgebouwen in de beeldbepalende zones die op een afstand van minder dan 5m achter de achtergevel worden gerealiseerd, worden aanvullende eisen gesteld aan de uitstraling van het bijgebouw. Het bijgebouw moet in dit geval een architectonisch ensemble vormen met het hoofdgebouw en worden voorzien van een kap gelijk aan het hoofdgebouw.

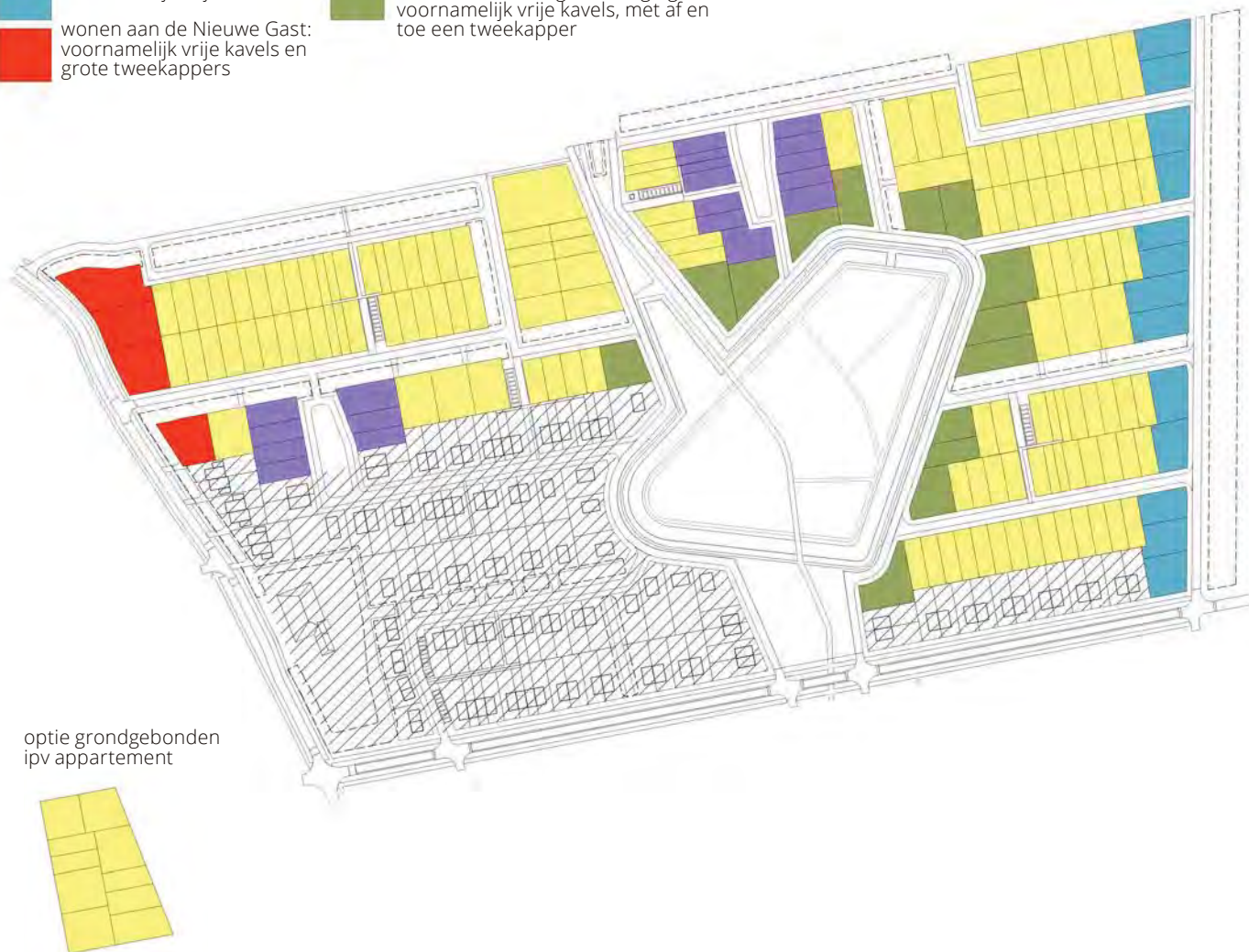
2.9 Ruimtelijke eenheden

Binnen het plangebied worden verschillende ruimtelijke eenheden onderscheiden waarbinnen wordt gestuurd op specifieke uitstraling en kwaliteit.

Binnen de ruimtelijke eenheid 'wonen aan de hof' gelden ruimere regels. Hier is het mogelijk om op meerdere manieren invulling te geven aan specifieke wensen qua woningtype of uitstraling.

In paragraaf 2.11 wordt verder ingegaan op de beeldkwaliteitseisen per ruimtelijke eenheid.

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | wonen in de straat en aan de dorpsweide: mix |  | wonen aan de hof: voornamelijk tweekappers met af en toe rijen en vrijstaand. |
|  | wonen langs de Oostervaart: voornamelijk vrije kavels |  | wonen aan de de grondberging: voornamelijk vrije kavels, met af en toe een tweekapper |
|  | wonen aan de Nieuwe Gast: voornamelijk vrije kavels en grote tweekappers | | |



2.10 Stijlfamilies / architectenverdeling



optie grondgebonden
ipv appartement



Om te komen tot een gebalanceerde wijk met een afgewogen variatie in architectuur is het van belang om na te denken over verschillende architectuurstijlen voor de diverse woningen.

De voorgestelde verdeling voor architectuurstijlen gaat uit van meerdere clusters van verschillende omvang per straat met een eigen stijl. Het idee hierachter is dat er geen grote aantallen aaneengeloten woningen met dezelfde stijl voorkomen. Er wordt een maximum van 3 bouwvolumes naast elkaar met dezelfde stijl gehanteerd. Hierdoor ontstaat een gevarieerd straatbeeld dat de indruk van een organisch gegroeid dorp geeft.

Het verschil in architectuurstijl kan goed bereikt worden door verschillende architecten in te schakelen voor de uitwerking van de verschillende stijlen.

Stijlfamilie 1& 2 komen uit het beeldkwaliteitsplan van 'Het Noorderlicht'.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten en hiernaast getoond kaartbeeld wordt lopende de planontwikkeling de voorgestelde verdeling in stijlfamilies definitief gemaakt.

2.11 Architectuur

De beeldkwaliteit van de toekomstige woningen in het gebied wordt gestuurd door een aantal regels welke beschreven zijn in de volgende paragrafen.

Algemeen geldende regels

De onderstaande algemeen geldende regels gelden voor alle bebouwing in de tweede fase van De Oostergast en zijn opgesteld om een bepaalde basiskwaliteit voor de bebouwing te kunnen garanderen.

Afwijkingen in positieve zin zijn alleen toegestaan wanneer deze worden goedgekeurd door het kwaliteitsteam en de welstand. Bouwplannen zullen in eerste instantie getoetst worden aan de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan en de vertaling hiervan in het bestemmingsplan en vervolgens aan de beeldkwaliteitseisen zoals hierna omschreven.

In aanvulling op de algemeen geldende beeldkwaliteitsregels zijn verderop in dit hoofdstuk regels per ruimtelijke eenheid opgenomen. Deze beschrijven de specifieke uitstraling en kwaliteit per eenheid en zorgen ervoor dat de verschillende ruimtelijke eenheden ieder een eigen uitstraling en karakter krijgen. Voor zover de aanvullende, specifieke regels niet van toepassing zijn gelden de algemene regels.



Referenties architectuur voor de Oostergast

Geslaagde gerealiseerde architectuur in de Oostergast

Basis volume

Elke woning bestaat uit een hoofdgebouw met een heldere eenvoudige hoofdvorm, die in één oogopslag herkenbaar is.

Voor de rijwoningen geldt dat de individuele woningen ondergeschikt dienen te zijn aan het hoofdvolume van de rij.

Basis dakvorm

Bij de huizen in de Oostergast zijn de daken een belangrijk en prominent aanwezig element. Het dak is de blikvanger van het huis. Een groot deel van het huis bestaat dan ook uit dak. Voor de dakvormen geldt net als voor het basisvolume dat de dakvorm eenvoudig en in één oogopslag herkenbaar dient te zijn. Om die reden zijn wolfseinden of andere vervormingen van de basisvorm die slechts een deel van het hele dak beslaan niet toegestaan. Alle daken hebben hellingen die variëren van 30° tot 60° en een goothoogte van ca. 4 - 7 meter, met een nokhoogte van maximaal 11 meter. Als uitzondering geldt het appartementengebouw met een goothoogte van maximaal 9 meter. De nokhoogte of hoogte platte afdekking van het appartementengebouw bedraagt maximaal 11 meter. Naast woningen met haakse kappen komen er ook langskappen en samengestelde kappen voor (zie kaart op blz 40).

Bijgebouwen

Voor de bijgebouwen geldt dat deze een architectonisch ensemble dienen te vormen met het hoofdgebouw. Dit betekent onder meer dat de materialisering van de bijgebouwen gelijk is aan die van het hoofdgebouw. Dit geldt zowel voor vrijstaande bijgebouwen als voor bijgebouwen geschakeld aan het hoofdgebouw.

Voor de woningen in de beeldbepalende zones (zie kaart op blz 41) is het gewenst dat bijgebouwen zoals garages, schuren en tuinhuisjes niet het straatbeeld domineren. Voor deze kavels gaat de voorkeur uit naar plaatsing van bijgebouwen op een minimale afstand van 5m achter de achtergevel van de woning.

Er worden in dat geval geen aanvullende eisen gesteld aan uitstraling of kapvorm bijgebouw. Indien men in deze zones bijgebouwen wil plaatsen naast de woning of op een afstand van minder dan 5m achter de achtergevel worden aanvullende eisen gesteld aan de uitstraling van het bijgebouw. Het bijgebouw dient in dit geval een architectonisch ensemble te vormen met het hoofdgebouw en tevens te worden voorzien van een kap, onder dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw.

Buiten de beeldbepalende zones geldt een minimale afstand van 5m vanaf de voorgevellijn. De kapvorm van de bijgebouwen in deze zone is vrij. Dit betekent dat ook platte daken hier zijn toegestaan.

Aan- en uitbouwen

Aan- en uitbouwen ter vergroting van bepaalde woonruimtes zoals erkers, dakkapellen, serres en bijkeukens zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Deze aan- en uitbouwen maken onderdeel uit van het hoofdvolume en vormen samen één architectonisch ensemble met het hoofdgebouw. Dit betekent tevens dat de materialisering van aan- en uitbouwen gelijk is aan die van het hoofdgebouw.

Hoekwoningen

Speciale aandacht is gewenst bij hoekkavels. De woningen op deze kavels dienen tweezijdig te worden georiënteerd. Blinde gevels zijn niet toegestaan. Dit houdt in dat zowel de voor- als de zijgevel die georiënteerd is op het openbaar gebied voorzien zijn van gevelopeningen zoals ramen, hoekramen en/of toegangen tot de woning.

Materialenstaat

Voor alle woningen geldt dat de daken bestaan uit keramische dakpannen in een antraciet tint. Hoog verglaasde pannen worden niet toegepast. Mat verglaasde pannen behoren tot de mogelijkheid.

Deuren en kozijnen zijn van hout of aluminium en zijn blank gelakt of hebben terughoudende kleuren, zoals grijs, wit, donkerblauw of donkergroen. De basisvorm van de kozijnen is rechthoekig. De kozijnen hebben geen roedeverdeling. Bij toepassing van kunststofkozijnen zal de profielmaat overeen moeten komen met vergelijkbare houten of aluminium kozijnen.

Gevels bestaan uit metselwerk in een genuanceerde vormbaksteen in oranje-, rood- en bruintinten. Per architectonische eenheid wordt altijd één type steen (of één mix van stenen) toegepast. Hierbij geldt dat een twee-onder-een kap woning wordt beschouwd als één architectonische eenheid. Subtiële kleurnuances binnen stijlfamilies hebben de voorkeur boven contrasterende kleuren.

Bij toepassing van zonnepanelen dienen deze zoveel mogelijk in het ontwerp van de woning te worden geïntegreerd. Zie het document "Libau - RUIMTE VOOR ZON! Tips voor een zorgvuldige inpassing van zonnepanelen" voor verschillende goede inpassingsmogelijkheden.



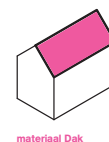
geen contrasterende kleuren binnen één woning



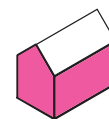
subtiële kleurenmix



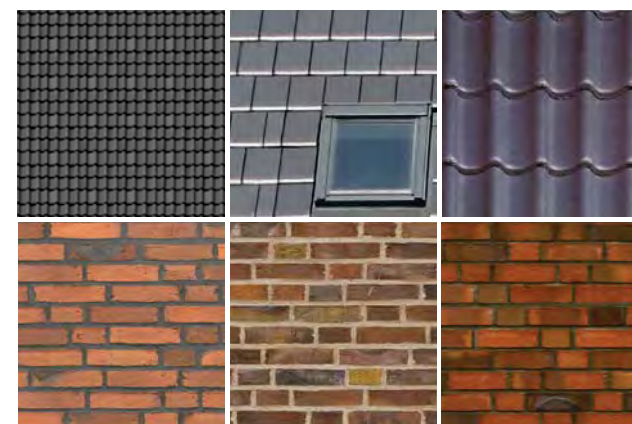
subtiële nuance



materiaal Dak



materiaal Gevel



dakpannen en gevelbekleding



2-onder-1 kapwoning met individuele dwarskap



heldere basisvorm met aan- en uitbouwen in gelijke materialisering als basisvolume



2-onder-1-kapwoning met eenvoudige uitbouw in gelijke materialisering als basisvolume



rijwoningen (3/1kap of 4/1kap) met een uitstraling die aansluit bij de vrijstaande en 2/1kap typologieën. Individuele woning niet direct afleesbaar.



referentie van een appartementengebouw met kap die goed binnen de dorpse uitstraling van de Oostergast past

Per ruimtelijke eenheid wordt er naast de algemeen geldende regels gestuurd op specifieke uitstraling en kwaliteit.

Wonen in de straat

Algemeen

De woningen zijn eenvoudig en hebben een dorpse uitstraling. Door de verschillende woningtypologieën; rijwoningen, 2-onder-1 kap woningen en vrijstaande woningen en verschillende architecten ontstaat variatie in het straatbeeld.

Hoogte

verdiepingen: 1 of 2 lagen met kap
 bouwhoogte: maximaal 11m
 goothoogte: 4m tot 7m (zie blz 39)

Hoogte appartementengebouw

verdiepingen: 2 of 3 lagen met kap
 bouwhoogte: maximaal 11m
 goothoogte: 7m tot 9m (zie blz 39)

Dakvorm

divers; zie kaart kaprichtingen (blz 40)
 overstekken niet toegestaan



Wonen langs de Oostervaart

algemeen

De woningen hebben een krachtige herkenbare vorm. Tezamen vormen ze een dorpsrand met een sterke contour.

hoogte

verdiepingen: 1 of 2 lagen met kap
bouwhoogte: maximaal 11 m
goothoogte: 4m tot 7 m (zie blz 39)

dakvorm

divers, overstek toegestaan; zie kaart
kaprichtingen (blz 40)



krachtige herkenbare vormen



sterke contour dorpsrand door krachtige vormen

Wonen aan de grondberging



wisselend beeld dwarskappen en langskappen



eenduidig volume op ruime kavel



krachtige vorm/uitstraling

Algemeen

De kavels rondom de grondberging zijn ruim en worden door hun ligging vaak vanaf een grotere afstand ervaren. Bij deze woningen wordt gestreefd naar een krachtige en uitgesproken vorm die per woning mag variëren.

Hoogte

verdiepingen: 1 of 2 lagen met kap
 bouwhoogte: maximaal 11m
 goothoogte: 4m tot 7m (zie blz 39)

Dakvorm

divers; zie kaart kaprichtingen (blz 40)
 overstekken niet toegestaan



gericht op uitzicht waterberging



uitgesproken vorm(en)



Wonen aan de hof

Deze regels gelden voor de woningen aan de hof wanneer geen gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid tot extra vrijheid. De mogelijkheid tot extra vrijheid in bouwvolume en woningtype of materialisering wordt in de volgende pagina's besproken.

Algemeen

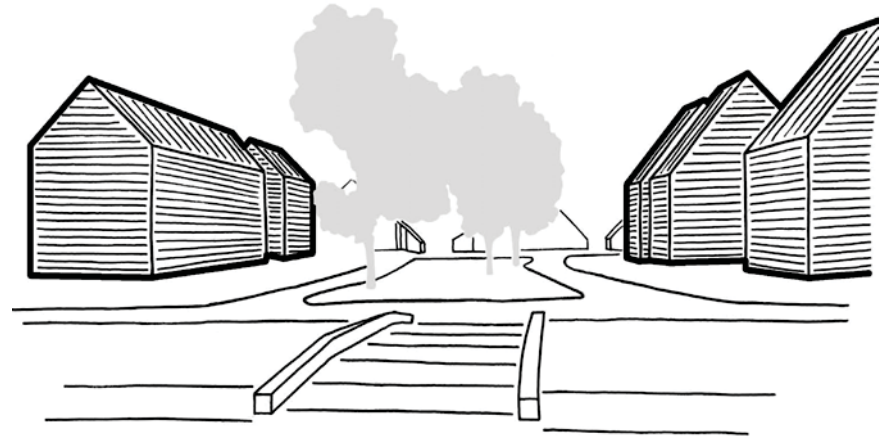
De woningen rond de hof vormen een architectonisch ensemble met elkaar. Dit wordt bereikt door een eenvoudige gelijkvormige gevel- en dakbehandeling. De woningen zijn georiënteerd op de gezamenlijke groenvoorziening en zijn ontworpen door 1 of maximaal 2 verschillende architecten.

Hoogte

verdiepingen: 1 of 2 lagen met kap
bouwhoogte: maximaal 11m
gothoogte: 4m tot 7m (zie blz 39)

Dakvorm

voornamelijk langskappen met enkele dwarskap; zie kaart kaprichtingen (blz 40)
overstekken niet toegestaan.



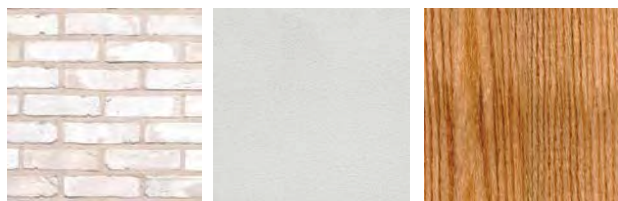
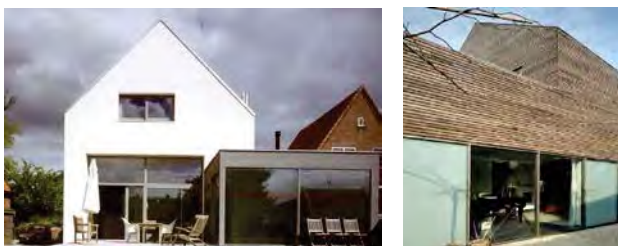
oriëntatie op groene hof



woningen vormen een architectonisch ensemble



Wonen aan de hof met extra vrijheid in materialisering



referenties vrijheid in materialisering. Meerdere natuurlijke tinten en materialen zijn mogelijk

Algemeen

De twee hofjes in het plangebied zijn locaties waar extra vrijheden gelden.

Op twee manieren kan worden afgeweken van de algemeen geldende regels;

- afwijking in materialisatie
- afwijking in vorm en typologie

Bij afwijking in materialisatie geldt de voorwaarde dat de standaard vormtotaal zoals omschreven onder de algemene regels van dit beeldkwaliteitsplan wordt aangehouden. Ook de vastgelegde rooilijnen, kaprichtingen en goothoogten blijven gelden evenals de eis om te komen tot een architectonisch ensemble.

Hoogte

verdiepingen: 1 of 2 lagen met kap

bouwhoogte: maximaal 11m

goothoogte: 4m tot 7m (zie blz 39)

Dakvorm

voornamelijk langskappen met enkel dwarskap;

zie kaart kaprichtingen (blz 40)

overstekken niet toegestaan.

Materiaal

De kleur en het soort gevelmateriaal en dakafwerking wijkt af van de overige woningen in de Oostergast. Meerdere natuurlijke tinten en materialen zijn hier mogelijk. De woningen aan de hof vormen met elkaar een ensemble en komen overeen in kleur en materiaal.



Wonen aan de hof met extra vrijheid in vormtaal en woningtypologie

Algemeen

De twee hofjes in het plangebied zijn locaties waar extra vrijheden gelden.

Op twee manieren kan worden afgeweken van de algemeen geldende regels;

- afwijking in materialisatie
- afwijking in vorm en typologie

Bij afwijking in vorm en typologie geldt de voorwaarde dat de standaard materialisering die omschreven is onder de algemene regels van dit beeldkwaliteitsplan dient te worden gerespecteerd.

De regels inzake rooilijnen, kaprichtingen en goothoogten komen te vervallen

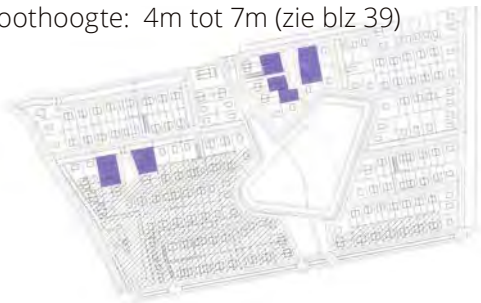
Wel dient er ten alle tijde rekening te worden gehouden met een parkeeroplossing van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook dienen de woningen op deze locatie een architectonisch ensemble met elkaar te vormen.

Hoogte

verdiepingen: 1 tot 3 lagen

bouwhoogte: maximaal 11m

goothoogte: 4m tot 7m (zie blz 39)



Dakvorm

De dakvorm is zeer divers en kan variëren van kap tot sheddak of plat dak. Overstekken zijn niet toegestaan.

Typologie

De vrijheid in vormtaal zorgt ervoor dat hier andere woningtypes gerealiseerd kunnen worden dan momenteel voorzien in het woningbouwprogramma. Zo kunnen patiowoningen, bungalows of woningen met een sheddak worden gerealiseerd.

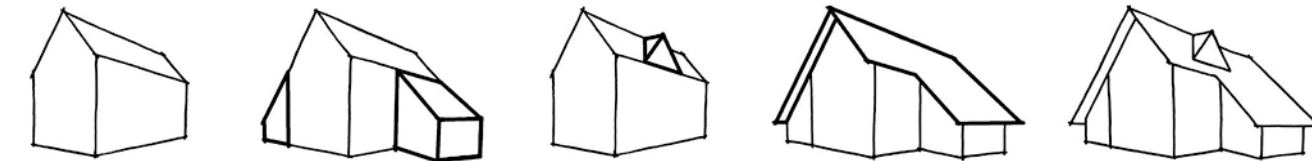
Materiaal

De kleur en het soort gevelmateriaal is volgens de algemene regels uit dit beeldkwaliteitsplan.



referenties vrijheid in vormtaal en woningtypologie, standaard materialen

Bebouwing 'De Gast'; veel variatie, sculpturale volumes, rijke detaillering, afwijkende materialisering en samengestelde dakvormen



sculpturaal volume door op- en aanbouwen en overstekken

Wonen aan de Nieuwe Gast

De Nieuwe Gast is geïnspireerd op 'De Gast', de oorspronkelijke hoofdstraat van Zuidhorn. Het streven is dat de Nieuwe Gast een moderne kopie wordt van de oude Gast. Op de kavels langs de Nieuwe Gast komen dan ook vooral vrijstaande woningen en enkele grote tweekappers.

De grote mate van variatie in bebouwing, de bijzondere woningontwerpen en afwijkende materialen en gestucte gevels van de woningen aan de oude Gast dienen als inspiratie voor de bebouwing aan de Nieuwe Gast. Ook de plek waarop de woningen op de kavel staan en de wijze waarop de tuin bijdraagt aan de lommerrijke beeldkwaliteit van De Gast is uitgangspunt voor de Nieuwe Gast.

Tenslotte worden ook de karakteristieken in de openbare ruimte van de oude Gast overgenomen; De Nieuwe gast krijgt een groen profiel met aan beide zijden bomen in groene bermen en op bepaalde plekken smalle watergangen langs de bermen. De achterliggende kavels zijn, net als langs De Gast, via een brug of smalle dam te bereiken.



Wonen aan de Nieuwe Gast

Algemeen

De kavels zijn ruim en de woningen zijn sculpturaal door meerdere forse op- en aanbouwen. Net als het merendeel van de oude woningen aan de Gast in Zuidhorn zijn deze woningen zorgvuldig gedetailleerd.

Hoogte

verdiepingen: 1 of 2 lagen met kap
bouwhoogte: maximaal 11m
gothoogte: 4m tot 7m (zie blz 39)

Dakvorm

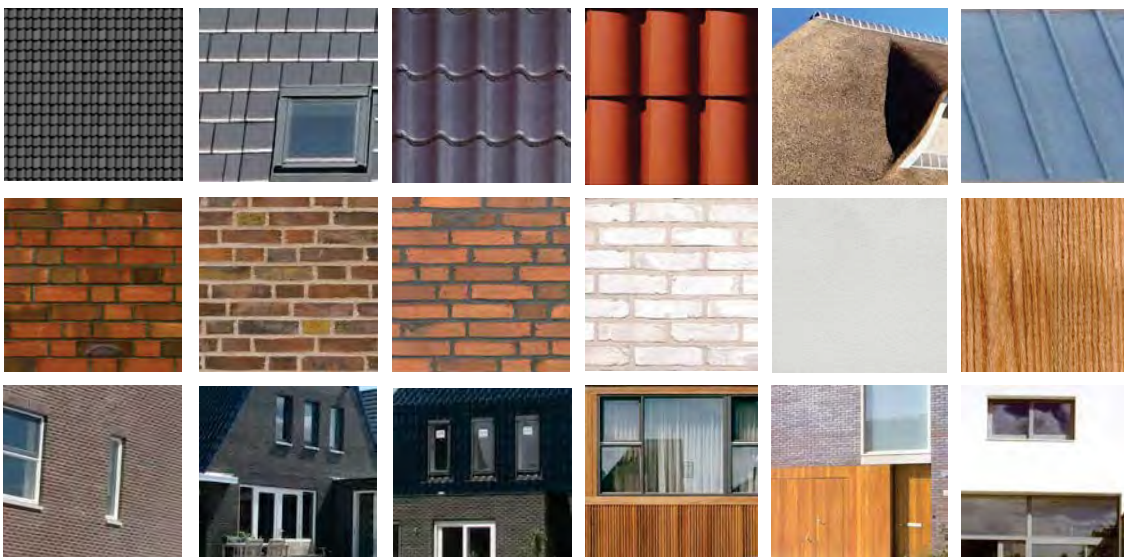
divers, ook samengestelde kappen en platte afdekkingen; zie kaart kaprichtingen (blz 40)
overstekken zijn toegestaan.

Materiaal

Aan de Oostergast gelden ruimere regels qua materialisering. Naast baksteen in oranje-rood en bruin tinten en dakpannen in grijs / antraciet zijn ook andere gevelmaterialen en dakafwerkingen toegestaan zoals, stucwerk, hout, metaal, riet, etc. Meerdere natuurlijke tinten en materialen zijn hier mogelijk.



*Moderne eigentijdse bebouwing aan de 'Nieuwe Gast';
veel variatie, sculpturale volumes, rijke detaillering, afwijkende materialisering, samengestelde dakvormen en/of platte daken*



referenties vrijheid in materialisering. Naast het basismateriaalpalet zijn meerdere natuurlijke tinten en materialen mogelijk

Wonen aan de Nieuwe Gast

Positie gebouw op de kavel

De bebouwing van de 'vrije kavels' langs de Nieuwe Gast wordt binnen een helder begrensd bebouwingsgebied gebouwd.

Het bebouwingsgebied is als volgt bepaald;

- de afstand tot de openbare weg of watergang bedraagt minimaal 5m,
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3m,
- de afstand tot de achtergrens bedraagt 0m.

Binnen dit bebouwingsgebied geldt een maximaal bebouwingspercentage van 40%. Dit maximaal te bebouwen oppervlak wordt bouwperceel genoemd. Vergunningsvrije bouwwerken worden niet meegerekend binnen dit maximum bebouwingspercentage.

Op deze wijze wordt de gewenste 'openheid' gewaarborgd en zullen de tuinen in hoge mate bijdragen aan de lommerrijke beeldkwaliteit van de Nieuwe Gast.



0 5 10 15 20 25m

Kavel, bebouwingsgebied, bouwperceel

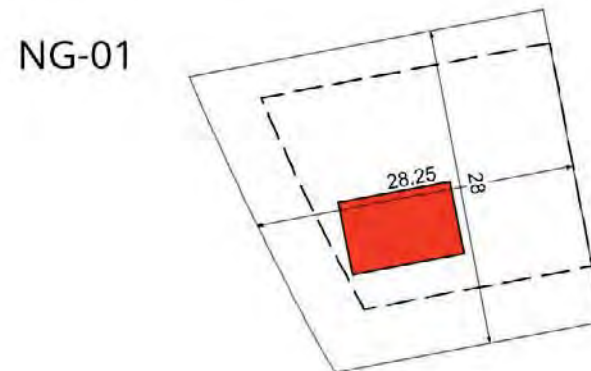
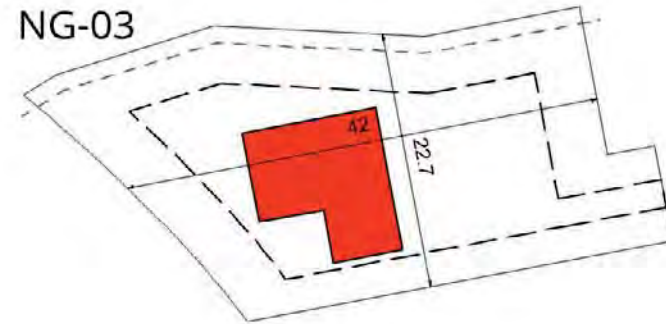
Disclaimer: aan deze afmetingen zijn geen rechten te ontleen.

Kavelpaspoorten NG-01, NG-02, NG-03

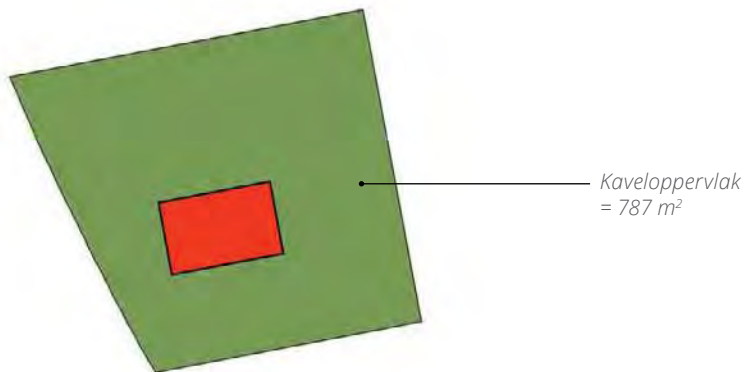
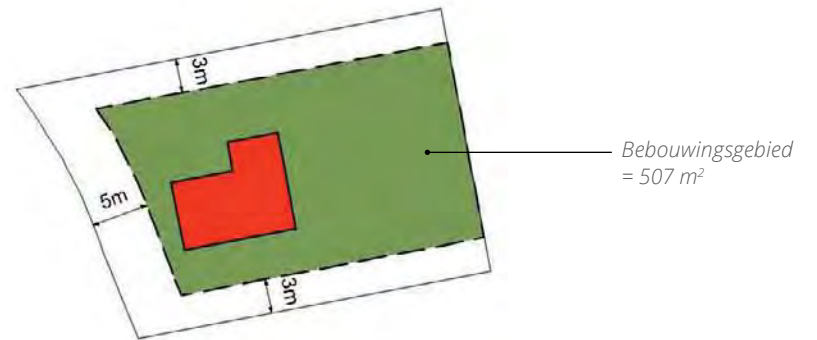
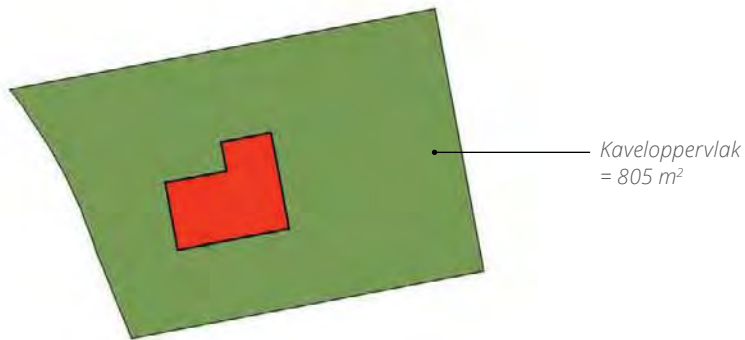
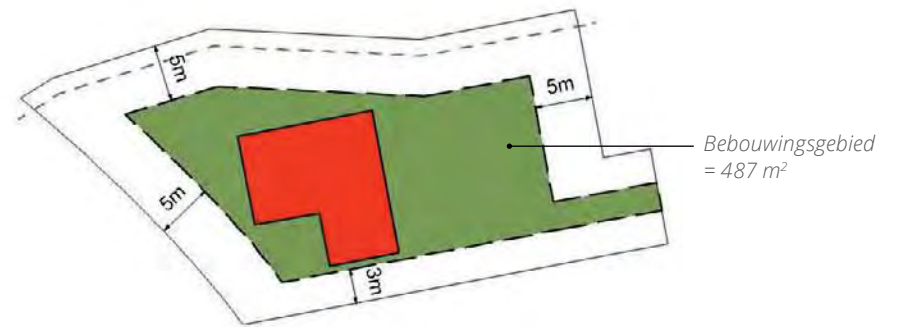
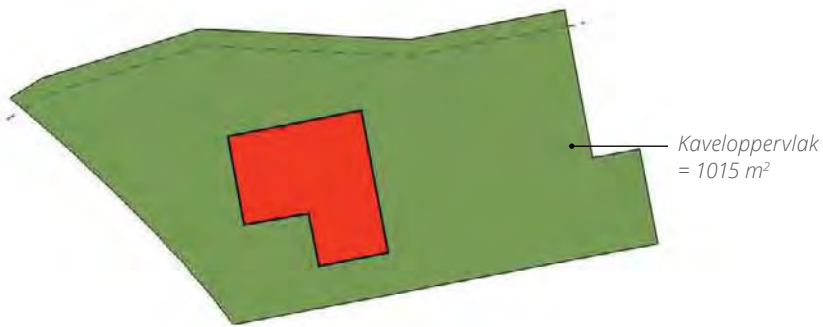
Positie gebouw op de kavel

Voor de 'vrije kavels' langs de Nieuwe Gast binnen deze stedenbouwkundige uitwerking is hiernaast aan de hand van kleine kavelpaspoorten aangegeven wat de afmetingen van de kavels bedraagt en hoe groot de omvang van het bebouwingsgebied is.

Binnen dit bebouwingsgebied geldt een maximaal bebouwingspercentage van 40%. Dit maximaal te bebouwen oppervlak wordt bouwperceel genoemd. Vergunningsvrije bouwwerken worden niet meegerekend binnen dit maximum bebouwingspercentage.



Disclaimer: aan deze kavelpaspoorten zijn geen rechten te ontlelen.



Disclaimer: aan deze kavelpaspoorten zijn geen rechten te ontlelen.

© **felixx**
LANDSCAPE ARCHITECTS
& PLANNERS



Gustoweg 45
3029 AR Rotterdam
KvK Rotterdam 59639121
tel: 0031 (0)10 27 33 028
www.felixx.nl