

CASPAR DE ROBLES PARK TE GROOTEGAST



BEELDKwaliteitsplan

BUREAU MARIS



GEMEENTE GROOTEGAST

FEBRUARI 2005

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1. INTRODUCTIE BEELDKWALITEIT	4
Ambitie, doel en noodzaak	4
Het onderwerp van beeldkwaliteit	4
De middelen van beeldregie	4
Het beeldkwaliteitsplan	5
Leeswijzer	5
2. BEELD IN HOOFDLIJNEN	7
2.1 Structuurplan basisvariant	9
2.2 Beeldprincipes	10
Beeldprincipes Randen	10
Beeldprincipes Architectuur	13
Beeldprincipes Openbare Ruimte	17
2.3 Vier deelgebieden architectuur	18
Deelgebied A	18
Deelgebied B	18
Deelgebied C	19
Deelgebied D	19
Samenhang deelgebieden	19
2.4 Fasering	21
2.5 Verdichtingsmodel	23
3. UITWERKING, RICHTLIJNEN EN AANBEVELINGEN	25
3.1 Openbare ruimte	27
Groenstructuur	27
Water	39
Ontsluiting	41
Recreatieve voorzieningen	43
3.2 Vier deelgebieden verkaveling	45
Deelgebied A	45
Deelgebied B	47
Deelgebied C	49
Deelgebied D	51
3.3 Appartementen	53
3.4 Geschakeld wonen	55
3.4 Erfscheiding privé-tuinen	57

Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld
d.m.v. het raadsbesluit op 22.02.2005.

Caspar de Roblespark te Grootegast
Projectnummer: 04032
Datum: 28.02.2005

Opdrachtgever:
Gemeente Grootegast
Hoofdstraat 97
9861 AC Grootegast

Bureau Maris
Mast 33k
3891 KE Zeewolde

1. INTRODUCTIE

BEELDKWALITEIT

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de nieuw te bouwen dorpsuitbreiding Caspar de Roblespark. Het omvat zowel het gebied, dat is vastgelegd in het bestemmingsplan, alsmede de toekomstige aanvulling ten costen van het plangebied parallel aan de Grootegastertocht.

De toekomstige aanvulling maakt onderdeel uit van de beeldkwaliteit, maar zal conform de wet Ruimtelijke Ordening in zijn geheel nog het planologische voorbereidingsproces doorlopen. Feitelijk is dit deel van het plangebied dus nog niet als beeldkwaliteit vast te leggen.

Ambitie, doel en noodzaak

De ambitie om een woonomgeving te creëren met een hoge mate van diversiteit en individualiteit vraagt om een duidelijke regie van de beeldkwaliteit. Deze duurzame, op de omgeving afgestemde en met een lokale identiteit vormgegeven woonomgeving zal gericht zijn op het tot stand brengen van hoogwaardig vrijsstaande en gedeeltelijk twee-onder-een-kap woningen en mogelijk enkele appartementenvilla's.

Een hoge standaard van kwaliteit voor de architectuur zal behaald moeten worden. De 'cataloguswoning' zal daarbij vermeden moeten worden. Gemeenschappelijke uitgangspunten voor de bouwstijl van de woningen, de vormgevingsprincipes, kleur- en materiaalgebruik zijn noodzakelijk om het bijzondere woon- en planconcept van het Caspar de Roblespark waar te kunnen maken. Ook de wijze waarop de openbare ruimten worden vormgegeven en ingericht, alsmede de overgangen tussen openbaar en privé spelen hierbij een belangrijke rol. Het beeldkwaliteitsplan is hiertoe het aangewezen middel.

Het onderwerp van beeldkwaliteit

De regie van de architectuur heeft betrekking op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de woningen. In de fase van de bouwplanontwikkeling door architecten en realisatoren, zowel in projectmatig verband als in individuele particuliere zin, is de regie van de architectuur aan de orde. Tezamen vormen alle woonvormen de wanden van de publieke ruimten en bepalen zij in hoge mate de sfeer en het karakter van deze nieuwe woonomgeving.

De kunst is om 'in stijl' te bouwen, in samenwerking met de (individuele) opdrachtgever, koper of gebruiker en als bijdrage aan de gemeenschappelijke kwaliteit van de wijk. Typerende Groningse bouwstijlen, die tevens in sterke mate in de omgeving aanwezig zijn, zullen door de architecten als inspiratie gebruikt gaan worden. Deskundige en zorgvuldige regie door de overheid, al dan niet in de vorm van een projectgroep, is nodig om daarbij te assisteren, het speelveld op voorhand af te bakenen en andere basisvoorwaarden te vervullen.

Het tweede onderwerp waarop de regie van de beeldkwaliteit betrekking heeft, is de visuele kwaliteit van de openbare ruimte. De vormgeving en inrichting van straten, wegen en plantsoenen dienen functioneel, sociaal, veilig, gebruiksvriendelijk en duurzaam te zijn. Tevens dient het visueel aantrekkelijk en passend bij het karakter en sfeer van enerzijds het aangrenzende ecologische landschap en anderzijds het Caspar de Roblespark als woonomgeving in zijn geheel. De afstemming voor een acceptabel en duurzaam beheer van deze openbare ruimte speelt daarbij een belangrijke rol. In de faseutwerkingen dragen de ontwerpers, technici

en beheerders van de gemeentelijke diensten en hun adviseurs hiervoor de verantwoordelijkheid. De regie van de beeldkwaliteit dient er toe, de visuele kwaliteit van de openbare ruimte als volwaardige factor op duidelijke wijze mee te laten spelen.

Regie van de beeldkwaliteit wordt ook ingezet bij de landschapsarchitectuur van de zogenaamde structuurdragers in het Caspar de Roblespark. Dit betreft de behandeling en inrichting van de groene ruimten die aansluiting vinden op aangrenzende groengebieden, zoals bijvoorbeeld het ecologische veenweide gebied ten noorden of het Kolonelsbos en het park de Notaris Tuun ten westen van het plangebied. Daarnaast betreft het ook de groene ruimten langs de ontsluitingswegen in het structuurplan. Benadrukking van de eigenheid (plek en functie) van de structuurdragers vormt de basis van de regie van de landschapsarchitectuur.

De middelen van beeldregie

De regie op het beeld van het Caspar de Roblespark vindt op meerdere wijzen en met verschillende middelen plaats. Het beeldkwaliteitsplan is slechts één instrument.

Structuurplan

Het planconcept, de stedenbouwkundige –en landschappelijke structuur, het programma en de thematische aspecten worden in het structuurplan weergegeven (zie hoofdstuk 2). Het structuurplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan Caspar de Roblespark waarin de bestemmingen juridisch zijn vastgelegd. Hiermee worden belangrijke factoren aangegeven die de beeldkwaliteit beïnvloeden.

Faseutwerkingen

Het structuurplan zal zijn nadere uitwerking krijgen in de periode 2005 - 2010. De faseutwerkingen op stedenbouwkundig, landschappelijk en civieltechnisch niveau concretiseren de principes van het structuurplan. Deze planutwerkingen zijn van groot belang voor de uiteindelijke beeldkwaliteit. Het ontwerp en de toetsing daarvan zijn wezenlijke momenten in de beeldregie.

Projectgroep Caspar de Roblespark

De regie van het beeldkwaliteitsplan is toevertrouwd aan de projectgroep van het Caspar de Roblespark. In deze projectgroep fungeren thans: mev. M. Beute, Bureau Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Grootegast, Dhr. K. van der Veen, Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Grootegast, ir P.A. Goudsward, rayonarchitect van Libau Welstands- en Monumentenzorg, Dhr. S. Stienstra van HPB uit Leek en ir W.M. van Mondfrans en ing. C. Maris van Bureau Maris.

De projectgroep kan ingezet worden om de kwaliteit van de architectonische plannen te begeleiden. Zij kan het College van Burgemeester en Wethouders adviseren in het kader van de behandeling van de bouwvoorvragen. Om het proces van de gefaseerde ontwikkeling goed te laten verlopen verdient het aanbeveling om een referentielijst op te stellen van architecten. Gedacht kan worden aan een aantal van 5 à 6 architecten. Deze referentielijst kan gebruikt worden door de principaal om daarmee de gewenste beeldkwaliteit te realiseren.

1. INTRODUCTIE

BEELDKWALITEIT

Dit heeft tot voordeel dat deze architecten een grotere verantwoordelijkheid krijgen bij het verwezenlijken van de beoogde kwaliteit van het plan. Inzet van andere architecten kan in samenspraak met de projectgroep.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan als formeel beleidskader, sturing- en toetsingsinstrument functioneert als het belangrijkste procesmatig werkende instrument bij de beeldregie. Het beeldkwaliteitsplan is de concretisering van het structuurplan, dat specifiek gericht is op het aspect visuele kwaliteit van het gebied, dat in het bestemmingsplan Caspar de Roblespark is begrepen. Het geeft de achtergronden, intenties, principes, gemaakte keuzes, richtlijnen, criteria, aanbevelingen en procedures weer, die voor de beeldkwaliteit gelden ten behoeve van alle betrokken partijen.

Het beeldkwaliteitsplan

Status

Het beeldkwaliteitsplan wordt als beleidskader vastgesteld door de gemeenteraad, waarmee het een bindende werking krijgt voor alle partijen. Het is vergelijkbaar met het structuurplan dat als toelichting bij het bestemmingsplan reeds door de gemeenteraad is vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van dat structuurplan en vormt gezamenlijk een op kwaliteit gerichte eenheid. Het beeldkwaliteitsplan heeft een directe formele relatie met het bestemmingsplan via de bevoegdheid van het College van B&W tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

In het beeldkwaliteitsplan worden in hoofdstuk 3 richtlijnen aangegeven waar het College bij het stellen van de nadere eisen rekening mee dient te houden. Op grond van de Woningwet en het Bouwbesluit vormt het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor het welstandtoezicht c.q. de begeleiding door de projectgroep bij de beoordeling van bouw aanvragen. Bij het toetsen van de faseutwerkingen en de plannen voor de openbare ruimte door de projectgroep wordt het vastgestelde beeldkwaliteitsplan als bindend instrument gehanteerd.

De informele rol

Als facetuitwerking en ontwerpmatige plandoorwerking van het structuurplan vervult het beeldkwaliteitsplan voor alle direct betrokkenen een waardevolle rol. Met de ontwikkeling wordt een belangrijke stap gezet in het concretiseringsproces. Als planvorm draagt het zodoende bij aan de consensusvorming tussen alle betrokken partijen om op een efficiënte wijze de overgang via structuurplan en faseutwerkingen naar bouw- en inrichtingsplannen te veréenvoudigen.

Door veelvuldig gebruik te maken van beeldmateriaal zal het beeldkwaliteitsplan een handzaam stimulerings- en informatiemiddel zijn voor alle partijen en belanghebbenden, zoals architecten, aannemers, bewoners, enz. die in een later stadium deel zullen gaan nemen aan de realisatie van het Caspar de Roblespark. Hierdoor zal het te bereiken eindresultaat gezamenlijk gerealiseerd kunnen worden.

Het procesmatig karakter

Het beeldkwaliteitsplan is in opdracht van het College van Burgemeester en Wethouders opgesteld door het Bureau Maris te Zeewolde en begeleid door de projectgroep Caspar de Roblespark. Het procesmatige karakter van het beeldkwaliteitsplan komt tot uitdrukking in het abstractieniveau waarop de richtlijnen zijn geformuleerd en de mogelijkheid die deze bieden tot concretisering van de nadere uitwerkingen van de bouwplannen en inrichtingsplannen, detaillering van straatmeubilair, wegen enz, zowel in vorm-, materiaal- als kleurgebruik.

Het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk instrument dat op een vakkundige en zorgvuldige wijze moet worden gebruikt. De richtlijnen zijn geen doel op zich, maar beogen een optimale samenhang te realiseren tussen de veelheid van objecten, die uiteindelijk het gehele beeld en karakter van het Caspar de Roblespark bepalen. Toepassing dient dus met beleid en visie plaats te vinden. Eventuele afwijkingen zullen op voordracht van de projectgroep door het College van Burgemeester en Wethouders kunnen worden goedgekeurd.

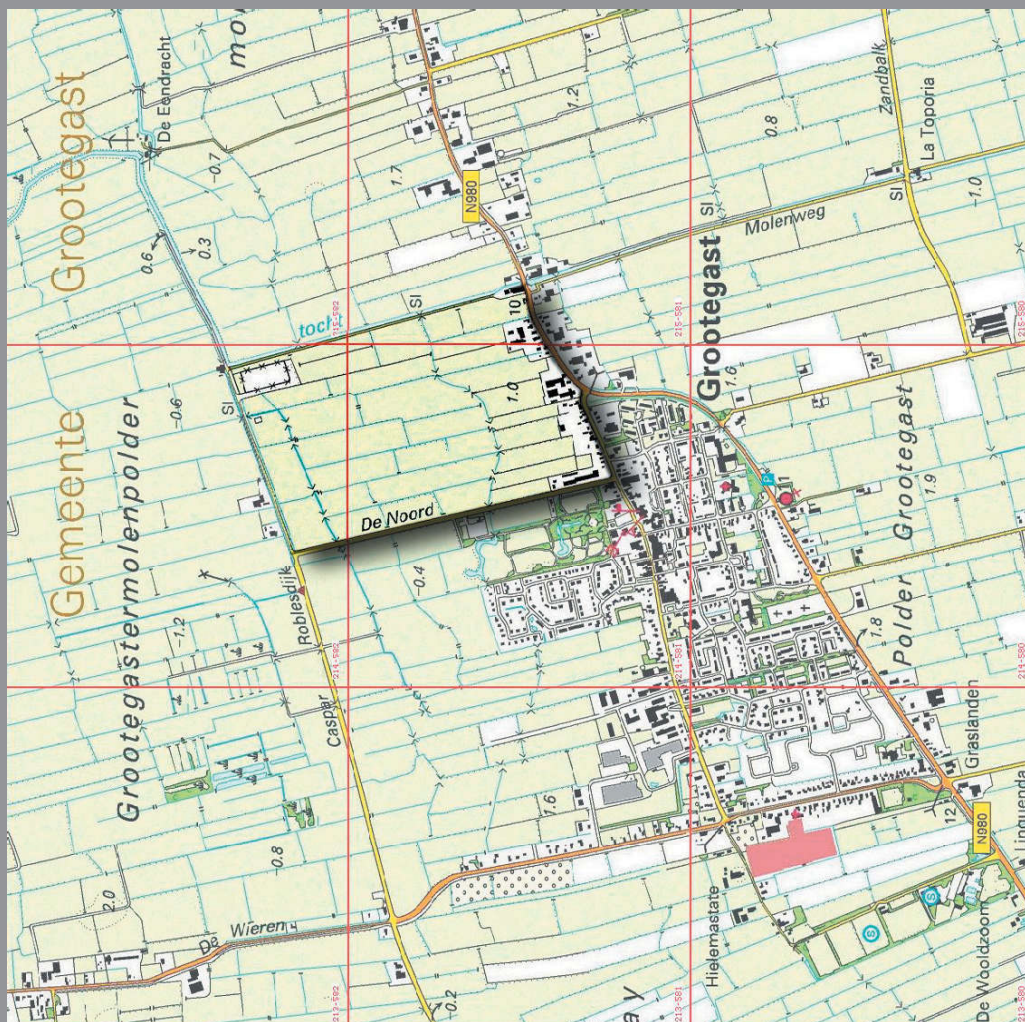
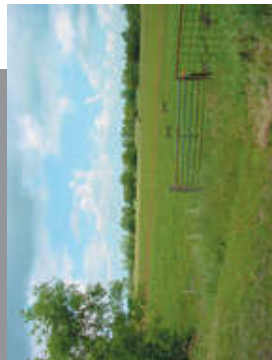
Leeswijzer

Het hoofdstuk "Beeld op hoofdlijnen" richt zich op het concept van Caspar de Roblespark en biedt een overzicht van het gehele plangebied. Via de beeldprincipes en thema's van het structuurplan, worden deze vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit toegelicht. Het onderdeel architectuur vormt een integraal onderdeel met het structuurplan vanwege de formele betekenis ervan in relatie tot het bestemmingsplan. Vervolgens worden de beeldprincipes van de architectuur ervan de openbare ruimte op hoofdlijnen uitgewerkt.

Hoofdstuk 3 "Uitwerking, richtlijnen en aanbevelingen" concretiseert de beeldkwaliteit en geeft daarvoor de stedenbouwkundige richtlijnen, zowel voor de architectuur als de openbare ruimte.

2. BEELD IN HOOFDLIJNEN

IN HOOFDLIJNEN



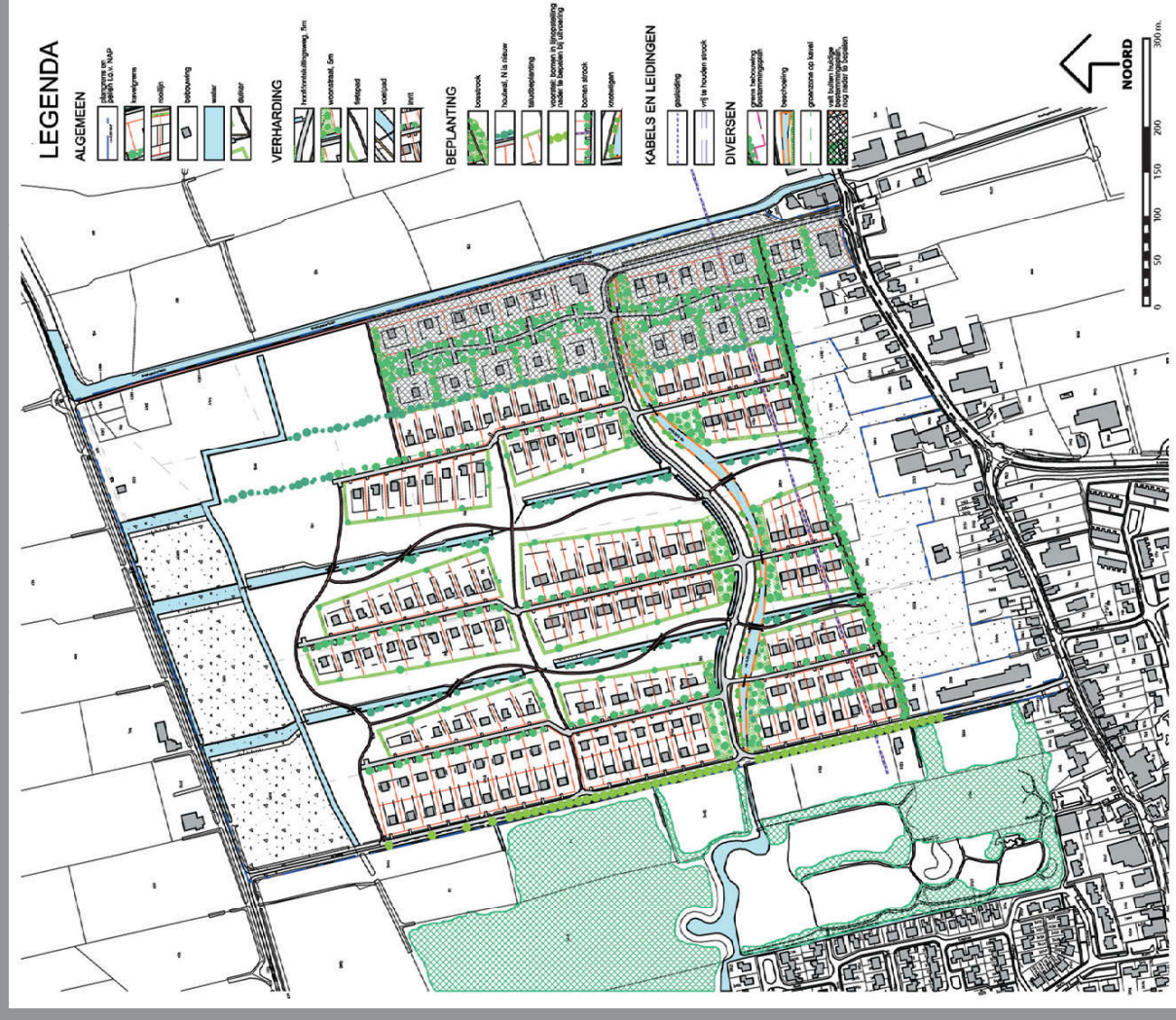
2.1 STRUCTUURPLAN

Ten oosten van Grootegast, tussen de Noord en de Grootegastertocht, is een dorpsuitbreiding gepland, genaamd "Caspar de Roblespark". Het betreft een uitbreiding van circa 250 luxe en royale woningen in een landschappelijke setting, welke tot 2010 gerealiseerd zal gaan worden. De nadruk zal komen te liggen op het individuele karakter van de woningen. De gemeente streeft naar een grote diversiteit aan woningen. Termen als "landelijk wonen" en "het landschap tot aan de voordeur" moeten hierop van toepassing zijn. Tevens zal plaats zijn voor enkele appartementenvilla's als markkeerpunten van deze woonwijk.

Het Groningse Coulisselandschap met zijn smalle noord zuid gerichte verkavelingspatroon, de begeleidende houtwallen en de langgerekte sloten vormen de basis voor de structuur van het plan. De hoofdstructuur van het plan typeert zich door van noord naar zuid een steeds grotere mate van verdichting. Zodat het noordelijke deel aansluit bij de naastgelegen Grootegastmolenpolder. Van oost naar west wordt het gekenmerkt door de regelmatige afwisseling van bebouwd (uitgeefbaar) gebied en brede (openbare) ruimten. De aaneengesloten kavels volgen de noord zuid richting. Haaks op deze richting ligt de hoofdontsluiting, welke langs de verbrede Tochtsloot is gesitueerd. Deze hoofdontsluiting zal aansluiting vinden op de Hoofdstraat via de Molenweg langs de Grootegastertocht en via De Noord.

Ten noorden grenst het plangebied aan de Grootegastmolenpolder. Een gebied dat onderdeel is van de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland (EHS). Ter bescherming van dit veenweidegebied is een zone aangegeven waarop niet gebouwd mag worden. Deze zone zal worden vernat ter verbetering van de waterhuishouding van het gebied en de natuurontwikkeling. Groene open stroken tussen de bebouwing zullen dit landschap naar binnen trekken en zorgen voor een visuele verbinding met het achterliggende en ecologisch ingerichte landschap. Het zal de wijk een open en groen karakter geven.

Zowel de oostelijke als de westelijke rand van het gebied zullen worden aangezet met extra beplanting om een soepele overgang te waarborgen naar de direct naastgelegen omgeving.



2.2 BEELDPRINCIPES RANDEN

Een essentieel onderdeel zijn de randen van de dorpsuitbreiding. Dit zijn de overgangen van het Caspar de Roblespark met:

- het Lint, de zuidelijke rand van het plangebied,
 - het Park, de oostelijke rand van het plangebied,
 - het Veenweide gebied, de noordelijke rand van het plangebied,
 - het Coulisselandschap, de westelijke rand van het plangebied.
- Door een goede aansluiting te vinden op deze bestaande randen wordt de dorpsuitbreiding geïntegreerd in zijn omgeving. De volgende beeldprincipes zijn nodig om deze integratie mogelijk te maken.

Voor het Lint:

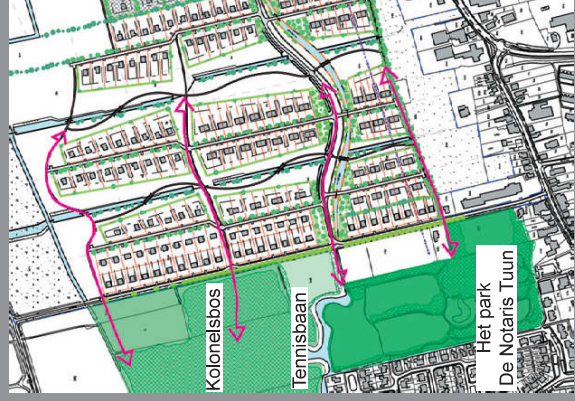
- Tussen het bestaande dorpslint en de nieuwe uitbreiding is een open zone gecreëerd. Deze ontstaat als gevolg van een buffer van ongeveer 50 meter, die gecreëerd moet worden wegens geluidoverlast van de Hoofdstraat. Deze zone moet een open karakter krijgen, zodat duidelijk zichtbaar is waar het oude dorpslint stopt en de nieuwe dorpsuitbreiding begint. De zone kan extensief worden beheerd of worden gebruikt door hobbyboeren.
- Tussen de open zone en de nieuwbouw komt een groenstrook. Deze krijgt de functie van groene buffer. Dit zal de huidige bewoners van de Hoofdstraat het gevoel geven dat hun vrijheid zoveel mogelijk behouden blijft. De groene buffer wordt op twee punten onderbroken om de landschappelijke ruimte zolang mogelijk door te trekken tot aan het bestaande dorp.

Voor het Park:

- De eerste kavelsstrook aan de westzijde krijgt een groen en formeel karakter met vrijstaande woningen. Een gedeelte zal worden ontsloten via De Noord. Een bomenrij zal het parkachtige karakter versterken. De zone die zo ontstaat zal de overgang vormen van het culturele groen in het park naar landschappelijk groen.



Het Lint



Het Park



2.2 BEELDPRINCIPES

KRANDE

Voor het Veenweide gebied:

- De noordzijde van het gebied sluit aan op de Grootegastermolenpolder, die onderdeel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur voor weidevogels. Rust en openheid vormen de sleutel tot succes voor dit gebied. Om deze rust te waarborgen is het eerste deel van de noordzijde niet bebouwd en zal deze vernat worden. Tevens dient deze ruimte als waterbuffer van het gebied. De groene stroken die in het verlengde van dit gebied liggen en in de dorpsuitbreiding doorlopen zullen ook deze openheid uitstralen. Zo blijft het zicht op het achtergelegen landschap behouden en sluit het aan bij het karakter van het gebied. Het beeld van de groenstroken is een extensief beheerd bloemrijk grasland met daarin sloten en voet- en fietspaden. De ruimten worden begrensd door de taludbeplanting op de scheiding van openbaar -en uitgeefbaar gebied.



Het Veenweide gebied



Het Coulisselandschap

Voor het Coulisselandschap:

- De Molenweg en de Grootegastertocht vormen de grens van de dorpsuitbreiding aan de oostkant. Een zachte overgang is wenselijk om te voorkomen dat de dorpsuitbreiding schril afsteekt in het landschap. Een bosstrook zorgt daarvoor. Door aan de oostzijde van deze bosstrook een beperkt aantal grote kavels te situeren wordt een geleidelijke overgang naar het Coulisselandschap gerealiseerd. Tevens biedt dit een uitzonderlijk woonklimaat met een uitzicht over het landschap.



Het Dwarshuis



De Villa



2.2 BEELDPRINCIPES

ARCHITECTUUR

In het Caspar de Roblespark staat het individu centraal. De gemeente Grootegast streeft naar verscheidenheid aan woningen, waarbij iedere toekomstige bewoner zijn eigen woonwensen tot uiting kan laten komen. Er zal een aanbod zijn van vrijstaande huizen en geschakelde woningen in variabele groottes. Daarentegen streeft de gemeente ook naar onderlinge samenhang, waarbij de dorpsuitbreiding als één geheel te herkennen is. Dit kan onder andere bereikt worden door eenduidige architectuur en materiaalkeuze. Tevens wil de gemeente dat de dorpsuitbreiding aansluiting vindt bij de bestaande dorpskern van Grootegast en de gebiedseigen kenmerken van de streek.

Om dit streven in goede banen te leiden, is gekozen zich te laten "inspireren" door de traditionele Groningse dorpsbouw daterend uit de jaren 1900 tot 1930. Bij deze traditionele dorpsbouw zijn 4 verschillende woningtypes onderscheiden, elk met een herkenbare verschijningsvorm, materiaalkeuze en detaillering.

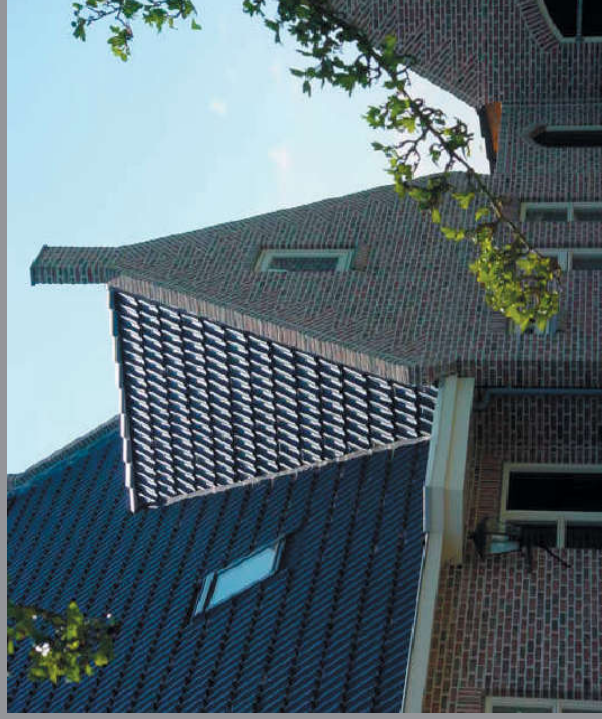
De volgende woonvormen behoren tot deze categorie:

- het Dwarshuis
- de Villa
- de Amsterdamse School
- de Delftse school

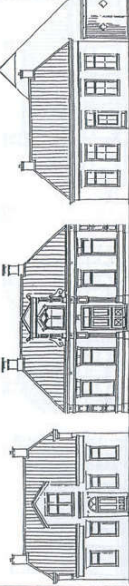
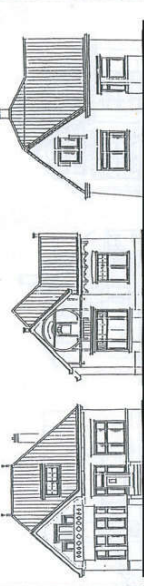
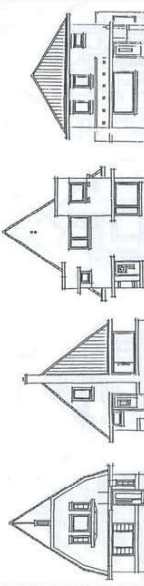
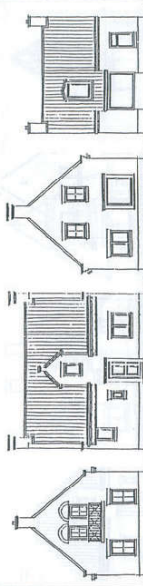
Als aandachtspunt geldt dat deze gekozen traditionele dorpsbouw dient als leidraad en inspiratiebron voor nieuwe woonvormen, waarbij de architectuur verwijst naar de gebiedseigen kenmerken. Het totaalbeeld moet leiden tot een samenhangende dorpsuitbreiding, waarin verschillende woonvormen zijn toegepast en het individuele karakter van de woning behouden blijft.



De Amsterdamse School



De Delftse School

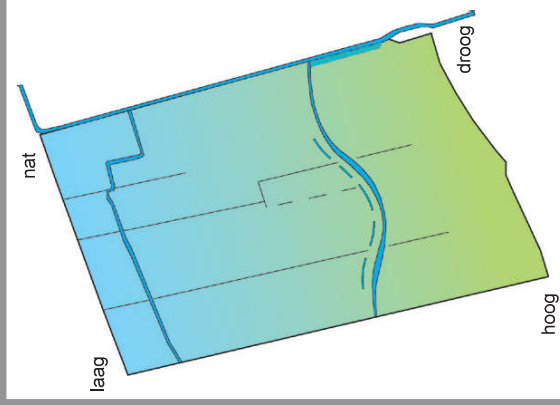
type	tijdperiode van bouwen	plaatsing	relatieve grootte	basis opzet	gevel
Dwarshuis 	Eerste exemplaar stamt uit late middeleeuwen. Doorbraak eind 19 eeuw, na 1920 nauwelijks meer gebouwd	Evenwijdig aan de weg, loodrecht op hoofdrichting van de bouwkevel en woonhuis dwars op schuur	Variabel, neigt tot groot representatief woonhuis	Gave rechthoek, waarbij de lengte tweemaal de breedte is. Symmetrisch van opzet vaak met verbijzonderde entree.	Opgaande gevels, overwegend symmetrisch van opzet met verticale geveleleding
Villa 	Opkomst rond 1890-1915, waarbij de architectuur geïnspireerd was op de Jugendstil. Na 1920 geïnspireerd op de Amsterdamse School	Alzijdige georiënteerd, één duidelijke voorzijde, die gericht is op de weg, stadsvilla pal op de weg, doorgaans vrijgesitueerd	Kleine exemplaren komen weinig voor, vaker grotere exemplaren dan kleinere exemplaren	Rechthoekig soms vierkant, altijd geleend en asymmetrisch	Gevel is overheersend t.o.v. de kap. Geveleleding zowel asymmetrisch, als symmetrisch. Vaak wit bepleisterd
Amsterdamse School 	Opkomst 1920 en 1930	Kap haaks op de weg geplaatste.	Grote variatie van kleine geschakelde woningen tot grote villa's	Plattegrond verspringt altijd naar binnen en is asymmetrisch van opzet.	Algemeen liggende ramen toegepast, waardoor horizontale geveleleding ontstaat
Delftse School 	Opkomst na 1930 tot begin 1960	De korte rechthoekzijde en de topgevel naar de weg gekeerd. Dubbele woningen staan evenwijdig aan de weg en zijn betrekkelijk ondiep	Algemeen klein van stuk	Rechthoekig vaak met een aangebouwde berging	Tamelijk gesloten gevelwand. Tuitgevel met schoorsteen en met een verticale geveleleding

2.2 BEELDPRINCIPES ARCHITECTUUR

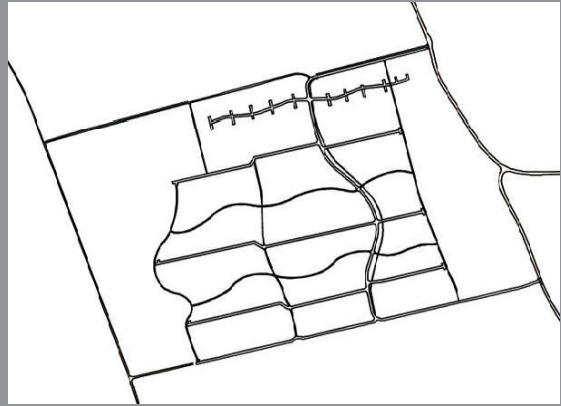
type	dak	materiaal	detail	sec.toevoegingen	mogelijkheid tot schakeling
Dwarshuis	Schilddak 35 en 45 graden. De nokpunten bekleed met schoorsteen	Rode groninger baksteen rode blauw/grijze dakpannen of blauw geglaazuurde pannen Schilderwerk wit groen	Kleine exemplaren eenvoudig. Grote exemplaren rijk aan details.	Serre, dakkapel portiek en stoep.	2-onder 1-kap komt voor
Villa	Samengestelde kap algemene beeld laat veel variantie zien	Verscheidenheid aan materiaal en kleurgebruik. Rode groninger baksteen in combinatie met wit pleisterwerk en geglaazuurde bruine/blauwe dakpannen	Grote variatie afhankelijk van het bouwjaar	Kenmerk v.d.stijl Serre en erker Verbijzondering van de entree. Dakapellen en soms ook een veranda	Ongebruikelijk
Amsterdamse School	Scala aan kapvormen, soms meer dan 50 graden. Vaak gecombineerd met gedeeltelijk plat dak	Donkere kleuren, de traditionele rode steen, minder toegepast. De paardeklinker vaak gebruikt. Dakpannen donker van kleur soms ook rood/bruin geglaazuurd Schilderwerk wit creme	Specifieke details Overstekende houten dakgoten, portiek, erker en metselvakwerk	Expressief onderdeel schoorsteen, portiek erker en balkon	Kent vele geschakelde voorbeelden, maar ook vrijstaande woningen
Delftse School	Zadeldak 45 graden andere vormen zijn ongebruikelijk	Rode groninger baksteen, blauw/grijze pannen schilderwerk wit	Sobere details Rollagen, houten goten op klossen. Dakoverstekken en windveren zijn ongebruikelijk. Smeedijzeren details zoals balkonhekjes	Bescheiden Beperkt zich tot erkers	2-onder 1-kap komt voor



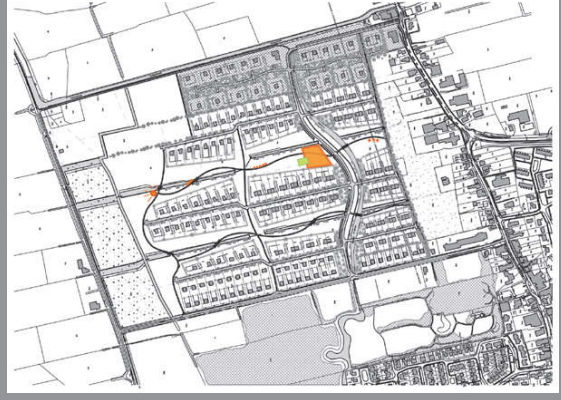
Luchtfoto met de bestaande houtwalstructuur



Waterstructuur



Ontsluitingsstructuur



Eén centrale plek voor speelvoorziening en een pad met daarlangs speelaanleidingen

2.2 BEELDPRINCIPES

OPENBARE RUIMTE

Het Caspar de Roblespark wordt gesitueerd in het Coullisselandchap van het Zuidelijk Westerkwartier. Dit landschap kenmerkt zich door langgerekte verkaveling die wordt begeleid door houtwallen en sloten. In het noordelijk gedeelte overheerst een meer open karakter wat aansluiting vindt bij de polder. Meer naar het zuiden toe worden de structuur steeds dichter. Er ontstaat een afwisselend patroon van verschillende open en gesloten ruimtes, spannende doorkijkjes en weidse vergezichten. De opzet van deze dorpsuitbreiding is om het landschap te integreren met de nieuwbouw. Termen zoals "landelijk wonen" en "het landschap tot aan de voordeur" zijn voor deze uitbreiding van toepassing. Om dit beeld te bereiken moet niet alleen ruimte voor het landschap worden gemaakt, maar vraagt dit "landschap" tevens om de juiste inrichting en inpassing.

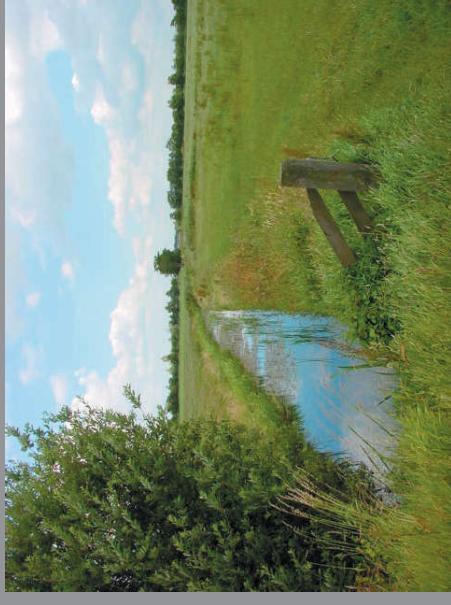
De openbare ruimte moet verwijzen naar het oorspronkelijke landschappelijke karakter. Dit kan bereikt worden door toepassing van gebiedseigen beplanting en waar mogelijk het hergebruik van de houtsingel en sloten. Er moet een beeld ontstaan van weidse grasvelden die doorzicht geven naar het achtergelegen landschap. Deze ruimten worden begrensd door robuuste, eenduidige en inheemse beplanting.

Het watersysteem speelt een belangrijke rol in het plangebied. Het noordelijk deel is aanzienlijk natter dan het zuidelijke deel, en dit gegeven moet ook zichtbaar worden gemaakt door het oppervlakte water meer beleefbaar te maken. Hoe noordelijker men komt hoe breder de sloten. De hoofdontsluiting loopt parallel aan de Tochtsloot en sluit aan op het bestaande dorpslint. Vanaf de hoofdontsluiting is de noord zuid richting beleefbaar. Haaks op de hoofdontsluiting liggen de woonstraten. De hoofdontsluiting onderscheidt zich van de woonstraten door een breder profiel met een brede grasberm en watergang.

Voor het gehele gebied geldt een maximale snelheid van 30 km per uur. De woonstraten zijn rechte wegen met een asverlegging. Hierdoor wordt het verkeer op een natuurlijke wijze afgeremd. Ook de bomenstrook langs de woonstraten hebben een verkeersremmende werking. De hoofdontsluiting is daarentegen een glooiende lijn, waardoor de snelheid wordt afgeremd. De fietser, de wandelaar en de automobilist maken allemaal gebruik van de weg. Daarnaast zijn er extra fiets- en wandelpaden om het landschap optimaal beleefbaar te maken. Recreatieve voorzieningen in deze dorpsuitbreiding concentreren zich hoofdzakelijk op één centrale speelplaats. Langs de fiets- en wandelpaden kunnen mogelijk zitementen en speelaanleidingen worden geplaatst. De speelvoorzieningen en -elementen krijgen een natuurlijke uitstraling ten behoeve van het landschappelijke karakter van het Caspar de Roblespark.



Houtwalstructuur



Sloten



Houtwal langs de Caspar de Roblesdijk



Speeltoestellen

2.3 VIER DEELGEBIEDEN

ARCHITECTUUR



Deelgebied A: Architectuur geïnspireerd op het Dwarshuis.



Om een gevarieerd woningaanbod aan te bieden is het gebied onderverdeeld in 4 deelgebieden. Deze deelgebieden zijn tot stand gekomen naar aanleiding van de bestaande randen van het Caspar de Roblespark. Elk deelgebied onderscheidt zich door een eigen architectuur, kavelgrootte, dichtheid van de bouwmassa en de rooilijnen. De rooilijnen zullen in hoofdstuk drie uitgebreid aan de orde komen. De reden dat per deelgebied gekozen is voor eenzelfde bouwstijl is dat elke rand van het plangebied een eigen karakter heeft. Gekozen is voor een bijpassende bouwstijl voor deze lokaties. Daarnaast gelden voor de betreffende bouwstijlen verscheidene regels die alleen gelden voor die bouwstijl. Zo is bijvoorbeeld een twee-onder-een-kap woning typerend voor het Dwarshuis type, enz. De deelgebieden corresponderen niet geheel met de deelgebieden zoals vermeld in het bestemmingsplan. Dit is ontstaan door de aankoop van de kavels langs de Grootegastertocht, waardoor de deelgebieden zijn aangepast aan de nieuwe situatie. De uitgangspunten zoals vermeld in het bestemmingsplan zijn niet gewijzigd.

Deelgebied A

Deelgebied A heeft de hoogste dichtheid. Maximaal 60 procent van de kavel mag bebouwd worden. De kavelgrootte is gemiddeld 650 vierkante meter en vormen daarmee de kleinere kavels van het plan. De gemeente streeft naar twee-onder-een-kap woningen met een gelijkmatige architectuur. De architectuur kan zich hierbij laten inspireren door het type Dwarshuis. De variatie binnen dit type is beperkt. Van oudsher komen twee-onder-een-kap varianten bij Dwarshuizen voor om op een rendabelen manier een representatieve woning te bouwen.



Deelgebied B: Architectuur geïnspireerd op de Villa.



Deelgebied B

Dit deelgebied is georiënteerd op het park en het Kolonelsbos. Het beeld wat moet ontstaan zijn luxe vrijstaande woningen afgewisseld met twee-onder-een-kap woningen in een parkachtige setting. De kavel is van een gelijkmatige grootte van circa 770 vierkante meter. De gemeente streeft naar parkachtige sfeer en wil de architectuur meer vrijheid geven. Woningen die geïnspireerd zijn op de Villa's komen hier goed tot uiting. Binnen dit type is een grote variatie aan verschijningsvormen mogelijk zonder dat de herkenbare stijl van het type Villa verloren gaat.

2.3 VIER DEELGEBIEDEN

ARCHITECTUUR

Deelgebied C

Het is een bijzonder deelgebied waarbij het "landschap" grenst aan de achtertuin. Dit gegeven vraagt om een nadere uitwerking, wat in hoofdstuk drie verder wordt toegelicht.

Het deelgebied heeft variabele kavelgrootten van circa 800 vierkante meter met daarop twee-onder-een-kap woningen tot kavels van circa 1100 vierkante meter met vrijstaande woningen. De architectuur kan zich laten inspireren door het type van de Amsterdamse en/of Delftse school. Ook hier kan een grote variatie aan verschijningsvormen ontstaan, terwijl een duidelijke herkenbare stijl van het woningtype behouden blijft.

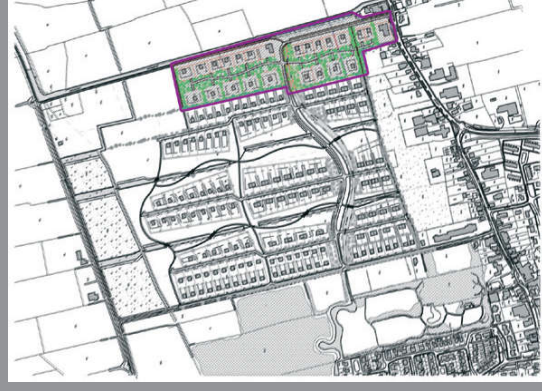


Deelgebied D

Dit deelgebied is met name georiënteerd op de overgang naar het Coulisselandschap. Van buitenaf moet de groene uitstraling van deze woonrand overheersen. Dit wordt gecreëerd door een gesloten bosstrook achter de woningen langs de woonstraat te plaatsen. Voor deze woningen wordt gedacht aan vrijstaande woningen geïnspireerd op de Delftse School. De woningen in dit deelgebied hebben daarbij kavelgrootten van circa 1200 of 1600 vierkante meter. In dit onderdeel is voorzien in een tweetal appartementenvilla's.

Samenhang deelgebieden

De onderlinge samenhang van de deelgebieden wordt met name verkregen door de structuur van de wijk. Dit kan versterkt worden door te kiezen voor eenduidige materialen, die in alle deelgebieden in meer of mindere mate terugkomen. De traditionele rode Groninger baksteen en de blauw/grijze dakpannen zijn daar leidend in. Aandacht zal moeten zijn voor traditioneel materiaalgebruik en de toepassing van 'nieuwe' materialen.



Deelgebied C: Architectuur geïnspireerd op de Amsterdamse en Delftse School.

Deelgebied D: Architectuur geïnspireerd op de Delftse School.

2.4 FASERING

Verloop van de fasering

De realisering van het Caspar de Roblespark zal zich naar verwachting in een viertal fases afspelen. De eerste fase zal het gedeelte langs het Park en het Kolonelsbos omvatten. Hieronder vallen een gedeelte van het deelgebied C en het gehele deelgebied B. De overige fases zullen parallel aan deze eerste fasering naar het oosten toe voortgezet worden. Fase 2 en 3 zal grote gedeelten van de deelgebieden A en C omvatten. Fase 4 omvat het gehele deelgebied D.

Aandachtspunt bij de ontwikkeling van het Caspar de Roblespark is de realisatie van de bosstrook in fase 4. De aanplant van deze bosstrook zal zo snel mogelijk plaats moeten vinden, om zich zo snel mogelijk te laten ontwikkelen.

De hoofdontsluitingsweg zal in de eerste fase ontwikkeld worden, waardoor het mogelijk is om zowel het bouwverkeer als het woonbestemmingsverkeer gescheiden toegang te geven tot het gebied. Het bouwverkeer zal toegang krijgen vanaf de Molenweg langs de Grootegastertocht en het woonbestemmingsverkeer krijgt toegang vanaf De Noord.

In een periode van 2005 tot 2010 zal de fasering van Caspar de Roblespark ten uitvoer worden gebracht. Hierbij dient voorop te staan dat elke fase eerst volledig voltooid zal moeten worden alvorens men aan de volgende fase kan beginnen.

Fase 4 valt buiten het huidige bestemmingsplan.

Tijdens het proces heeft de gemeente kans gezien de dorpsuitbreiding te vergroten door aan de oostzijde extra grond aan te kopen. Dit deel van het plan valt buiten het huidige bestemmingsplan en zal in de toekomst door het nieuwe bestemmingsplan moeten worden vast gelegd. De uitgangspunten zoals in het beeldkwaliteitsplan zijn besproken dienen hierbij als uitgangspunt.

Verkrijgen van directe kwaliteit

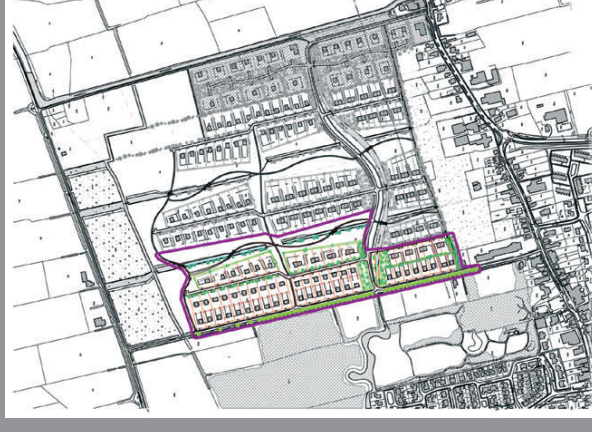
Voor de bewoners is het van belang dat de bouwactiviteiten in hun straat zo snel mogelijk afgerond zullen zijn. Het zal belangrijk zijn dat alle kavels aan dezelfde woonstraat in een vlot tempo vergeven zullen zijn, opdat het definitieve straatbeeld voltooid kan worden. Doordat tijdens de ontwikkeling van het Caspar de Roblespark het plan in stroken opgedeeld zal worden, wordt het mogelijk om de wijk in fases volledig af te ronden. Het Caspar de Roblespark zal vanaf het begin vanuit het westen (De Noord) via de Hoofdontsluitingsweg toegankelijk worden voor de bewoners. Tijdens de bouwactiviteiten blijft vanaf de oostkant het gebied toegankelijk voor de bouwverkeer. Directe kwaliteit wordt daardoor mogelijk voor de reeds afgeronde fases. Deze wijze van ontwikkelen zal het beeldmerk 'landelijk wonen in een rustige omgeving' eerder bevestigen, wat de ontwikkelingsnelheid en daarmee de kans van slagen zal bevorderen.



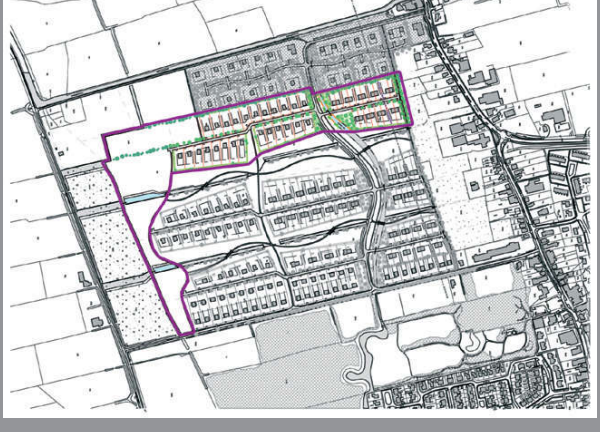
Fase 2



Fase 4



Fase 1



Fase 3

3. UITWERKING, RICHTLIJNEN EN

AANBEVELINGEN



Prunus spinosa (sleedoorn)



Ulmus (iep)



Bosfeer

Groenstructuur

3.1 OPENBARE RUIMTE

GROENSTRUCTUUR

De uitwerking van de openbare ruimte is onderverdeeld in de groenstructuur, de waterstructuur en de ontsluitingsstructuur. Deze zullen per onderdeel worden toegelicht.

De groenstructuur

In de groenstructuur komt de ruimtelijke opzet van de dorpsuitbreiding tot uiting. Het geeft de dorpsuitbreiding een groen en landschappelijk karakter, waarbij de gebiedseigen kenmerken tot uitdrukking worden gebracht. De groenstructuur is opgebouwd uit bos, struweel, bomenstrook, bomenrij en open grasstroken met sloten met daarlangs de bestaande houtwallen. Elk onderdeel heeft zijn eigen karakter en steer en is dusdanig gesitueerd dat een specifiek eindbeeld wordt nagestreefd. De beplantingkeuze is daarop afgestemd.

De bosstrook langs het Grootegastertocht aan de oostzijde:

De oostelijke rand van de dorpsuitbreiding langs de Grootegastertocht wordt zwaar aangezet met groen. Dit om een stevige groene begrenzing aan de dorpsuitbreiding te geven, als het ware in samenhang met het Kolonelsbos dat ten westen gelegen is.

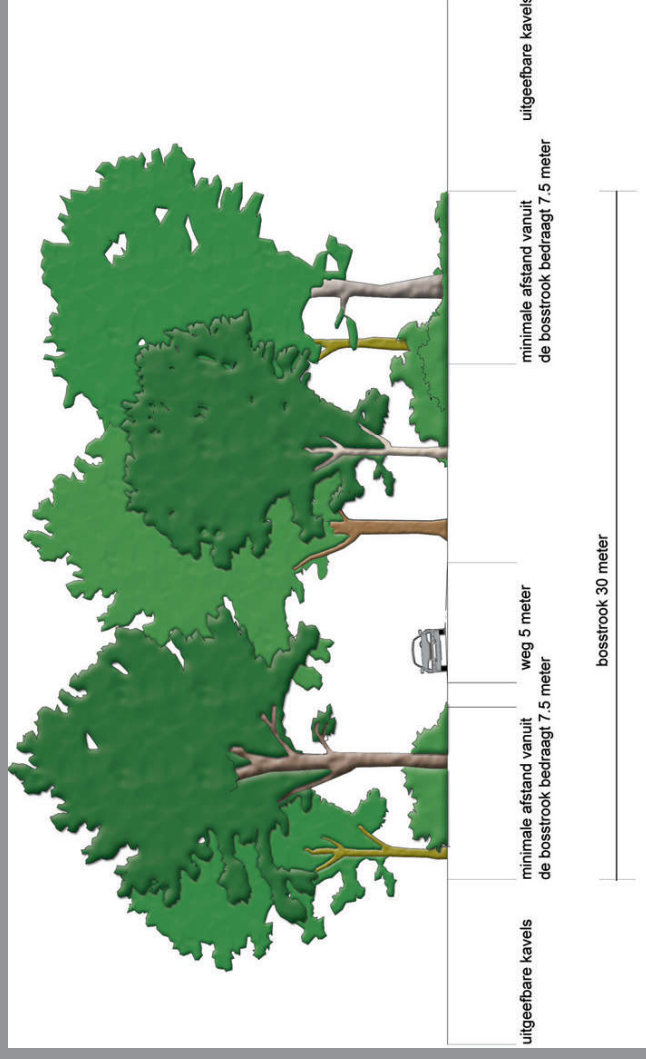
De rand zal bestaan uit een brede bosstrook van circa 30 meter met inheemse beplanting. In deze bosstrook is een woonstraat opgenomen. Aan weerszijde van deze bosstrook liggen de kavels. Tussen de kavels bevindt zich opgaand struweel met bomen. De westzijde van deze rand wordt begrensd door een bestaande houtwal met een kleine sloot.

Zowel deze houtwal als het tussengelegen struweel vallen niet onder het beheer van de gemeente. Een kettigbeding opgenomen in de koopakte van de kavel moet er voor zorgdragen dat deze worden onderhouden door de toekomstige bewoners. De oostzijde van deze boszone is niet beplant, om de bewoners vrij uitzicht te geven naar het aangrenzende coulisselandschap.

Beplantingsindicatie:

Vanuit bodemkundig oogpunt is gezocht naar een bosgemeenschap, die zich thuis voelt op zeekleigronden. Dit resulteert in een droog elzenrijk essen-lepenbos. Gecombineerd met wilgen, sleedoorn, éénstijlige meidoorn en de gelderse roos.

Afhankelijk van de vochtindicatoren kan een kruidlaag ontstaan met moerasspirea, gewone engelwortel, hop, rietgras, hennepgras, gele lis, kruipende boterbloem, watermunt, penningkruid, grote wederik, echte valeriaan, groot springzaad en scherpe zegge.



Doorsnede bosstrook



Aanzicht bosstrook met woningen van Delftse School en een appartementengebouw



Amelanchier lamarckii (amenkaans krentenboomple)



Aronia arbutifolia (appelbes)



Cornus kousa (kornoelje)



Viburnum opulus (gelderse roos)

3.1 OPENBARE RUIMTE GROENSTRUCTUUR

Het struweel:

Langs de hoofdontsluiting en het struweel aan de zuidzijde van het plangebied zal de dorpsuitbreiding een groene uitstraling krijgen. Gekozen is om de hoofdontsluiting aan te kleden met groen, zodat bij het betreden van het gebied het groene karakter overheerst.

Het struweel bestaat uit een basislaag van heesters, die een hoogte bereiken van 3 à 4 meter. Daarbinnen staan nog enkele heesters die hoger zijn dan de basislaag afgewisseld door enkele bomen. De kronen van deze bomen moeten los van de basisbeplanting komen te staan. Dit om het struweel meer vorm en transparantie te geven. De voorkeur gaat uit naar inheemse soorten om het een natuurlijke en landschappelijke uitstraling te geven. Het struweel aan de zuidzijde van het plangebied dient ervoor om een groene scheiding te creëren tussen het oude lint en de nieuwe uitbreiding. Deze strook bestaat uit relatief veel boomvormers.

Beplantingsindicatie:

Bomen

Acer campestre (veld esdoorn 8 -12 meter)
 Alnus glutinosa (gewone els 10 -15 meter)
 Betula pubescens (zachte berk 15 -20 meter)
 Fraxinus excelsior (gewone es tot 25 meter)
 Prunus avium (zoete kers 10-15 meter)
 Salix alba (schietwilg tot 25 meter)
 Sorbus aria (meelbes 8-12 meter)

Struiken

Amelanchier lamarckii (krentenboompje tot 7 meter)
 Aronia arbutifolia (appelbes 2 meter)
 Cornus alba 'Sibirica' (witte kornoelje tot 3 meter)
 Cornus kousa (kornoelje 3-5 meter)
 Corylus avellana (hazelaar 2-5 meter)
 Crataegus monogyna (éénsijlige meidoorn 5-7 meter)
 Deutzia magnifica (deutzia tot 2,5 meter)
 Philadelphus 'Viginal' (gewone jasmijn tot 2,5 meter)
 Prunus spinosa (sleedoorn 2- 4 meter)
 Salix purpurea (bittere wilg tot 3 meter)
 Syringa josikaea (hongaarze sering tot 4,5 meter)
 Viburnum opulus (gelderse roos 2-3 meter)



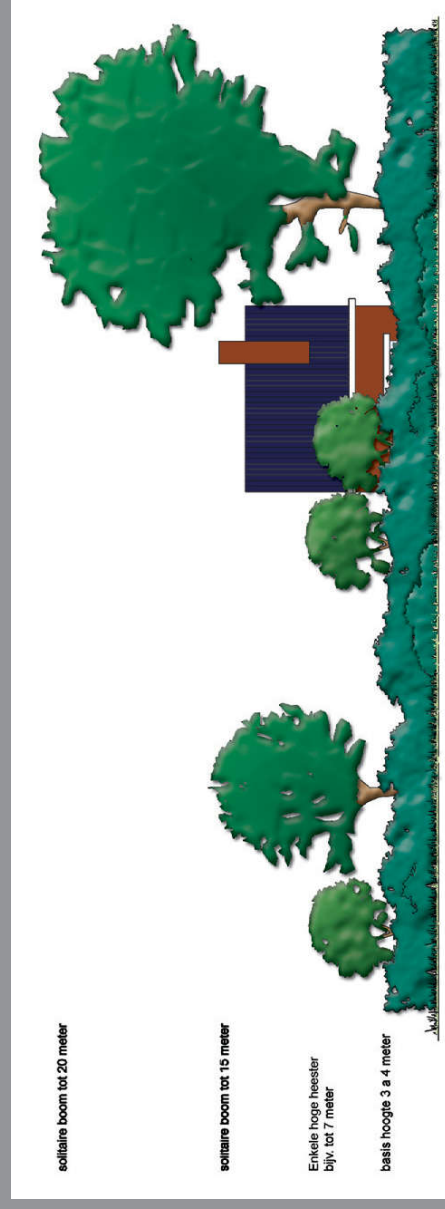
Betula pubescens (berk)



Alnus glutinosa (els)



Salix alba (wilg)



solitaire boom tot 20 meter

solitaire boom tot 15 meter

Enkele hoge heester
blijv. tot 7 meter

basis hoogte 3 a 4 meter

Aanzicht struweel vanaf hoofdontsluitingsweg



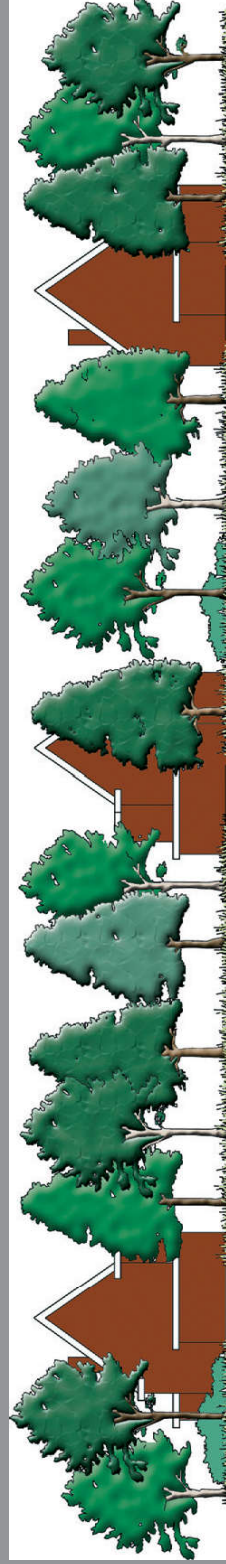
Acer campestre (veld esdoorn)



Crataegus x grignonensis (meidoorn)



Crataegus persimilis 'Splendens'



Voorraanzicht woonstraat

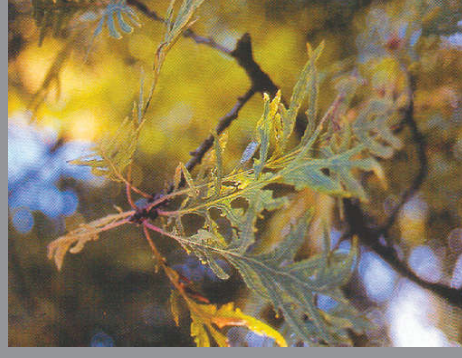
3.1 OPENBARE RUIMTE GROENSTRUCTUUR

De bomenstrook in de woonstraten:

Om beheertechnische redenen is er voor gekozen om de houtwallen samen met de sloten in de woonstraten te verwijderen. Om de woonstraten toch te voorzien van een groene en landelijk uitstraling is er een bomenstrook aan éénzijde van de weg geselecteerd. Deze strook is vier meter breed en bestaat uit gras met daarin inheemse boom soorten. De bomen zullen in een natuurlijk en los verband worden aangeplant. Door een mix van soorten en het toepassen van bomen met verschillend levensjaren zal de natuurlijke uitstraling worden vergroot. De bomenstrook is een belangrijke groene structuurdrager die het profiel van de woonstraten zal bepalen. Om deze reden en om een eenduidig beeld te scheppen zal de voorkeur uitgaan om deze strook door de gemeente te laten beheren. Mocht echter deze strook worden uitgegeven bij de bouwkevel dan zal hiervoor een kettingbeding moeten worden opgesteld, om deze bomenstrook te behouden en te beheren.

Beplantingsindicatie:

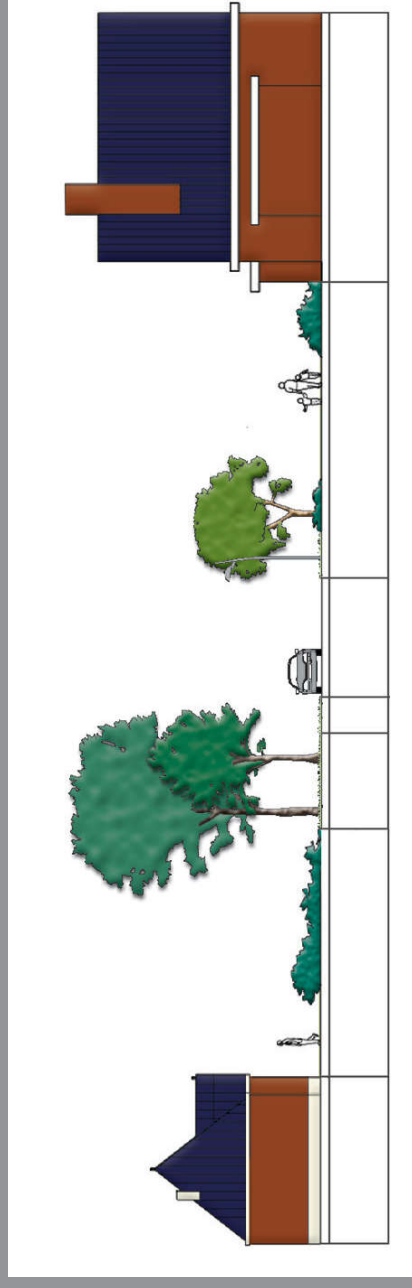
Acer campestre (veld esdoorn 8-12 meter)
Acer campestre 'Elsrijk' (veld esdoorn 8-12 meter)
Alnus cordata (hartbladige els 10 meter)
Alnus glutinosa 'Laciniata' (gewone els 8-12 meter)
Alnus incana 'Aurea' (goudels 5-10 meter)
Amelanchier arborea 'Robin Hill' (krentenboompje 5-10 meter)
Crataegus x grignonensis (meidoorn 5-6 meter)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (rode meidoorn 6-8 meter)
Crataegus persimilis 'Splendens' (pruinbladige meidoorn 8 meter)
Fraxinus angustifolia 'Elegantissima' (es 8 meter)
Fraxinus ornus (pruimes 8 meter)
Fraxinus excelsior 'Nana' (gewone es 4-6 meter)
Sorbus aria (meelbes 8-12 meter)
Ulmus hollandica 'Wredei' (goudiep 7-12 meter)



Alnus glutinosa 'Laciniata' (els)



Amelanchier arborea 'Robin Hill' (krentenboomje)



Doorsnede woonstraat



Sorbus aria (meelbes)



Philadelphus coronarius (gewone jasmijn)



Crataegus monogyna (eenstijlige meidoorn)



Elaeagnus ebbingei (olijfwilg)

3.1 OPENBARE RUIMTE GROENSTRUCTUUR

Taludbeplanting:

Deze beplantingsstrook vormt de overgang van de privétuinen naar de openbare groenstrook. Om vrij uitzicht vanuit de tuin op de groenstrook te geven en tevens de privacy te waarborgen, is er voor gekozen de kavels te verhogen met grond uit de groenstrook. Met een gesloten grondbalans zal een talud met een hoogteverschil van 70 cm gecreëerd worden. Door dit talud te beplanten met lage heesters wordt het zicht vanuit de groenstrook op de tuinen ontnomen en behouden de bewoners hun uitzicht op de groenstrook. Het talud wordt bekleed met verschillende heesters die een hoogte bereiken van minimaal 100 cm en maximaal 150 cm. Daarnaast kunnen op de hoekpunten van de kavels hogere heesters geplaatst worden samen met enkele opgroeiende bomen.

Ook bij deze beplanting zal de voorkeur uitgaan naar inheemse beplanting, met cultivars om de sierwaarde te verhogen. De sierwaarden van deze cultivars zullen zich beperken tot witte bloesem, besdracht en verschillende tinten bladkleur. Dit om een rustig en overeenstemmend geheel te creëren.

Beplantingsindicatie:

Bomen

Acer campestre (veld esdoorn 8 -12 meter)
Acer rubrum 'Scanlon' (esdoorn 12-14 meter)
Fraxinus ornus (pruimes 8 meter)
Prunus avium (zoete kers 10-15 meter)
Sorbus aria (meelbes 8 -12 meter)

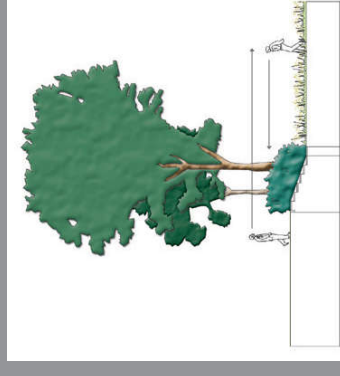
Heesters 1 meter en 1,5 meter
Deutzia gracilis (deutzia 150 cm)
Philadelphus 'Manteau d'Hermine' (jasmijn 100 cm)
Philadelphus 'Minnesota Snowflake' (jasmijn 150 cm)
Salix hastata 'Wehrhahnii' (wilg 150 cm)
Spiraea nipponica 'June Bride' (spierstruik 120-150)
Stephanandra incisa (kransspirea 125 cm)
Sorbaria sorbifolia (meelbes 50 cm)

Heesters van 2 meter en hoger

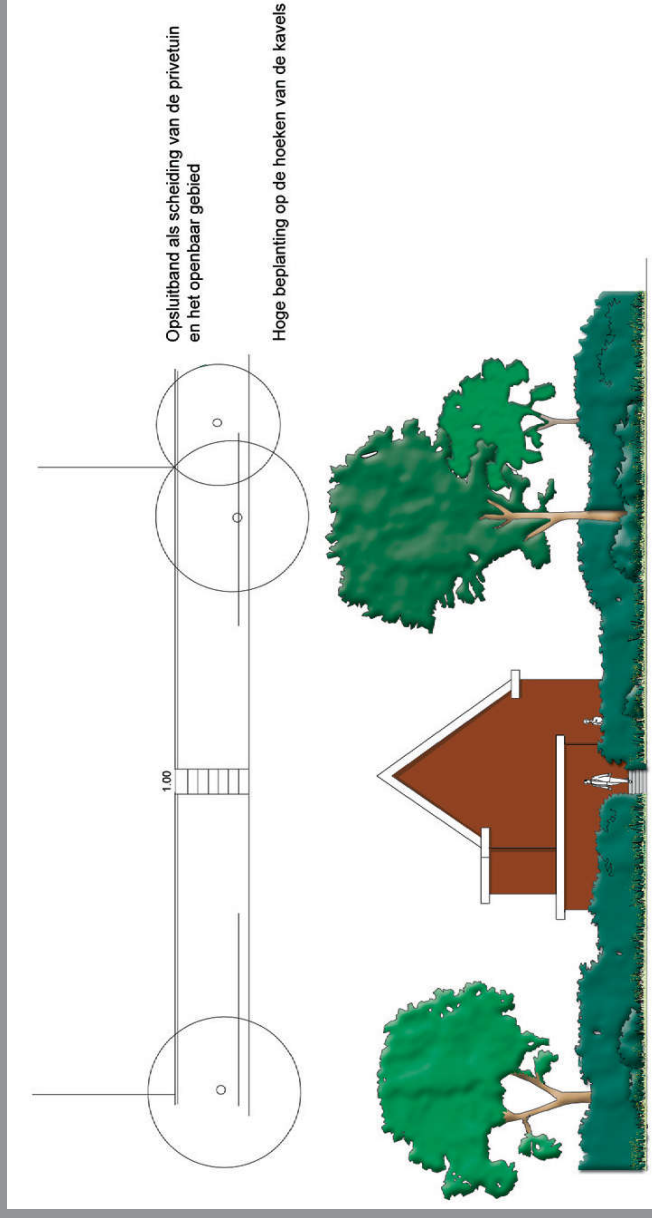
Amelanchier lamarkii (krentenboomje tot 7 meter)
Aronia arbutifolia (appelbes 2 meter)
Crataegus monogyna (eensstijlige meidoorn 5-7 meter)
Deutzia magnifica (deutzia 2,5 meter)
Elaeagnus x ebbingei (zilverbledige olijfwilg 2,5 meter)
Philadelphus 'Viginal' (gewone jasmijn 2,5 meter)
Prunus spinosa (sleedoorn 2- 4 meter)
Salix purpurea (bitter wilg 3 meter)
Viburnum opulus (gelderse roos 2-3 meter)



Taludtrap



Doorsnede talud
Overgang privé-openbaar



Opsluitband als scheiding van de privétuin
en het openbaar gebied

Hoge beplanting op de hoeken van de kavels

Voorraanzicht beplante talud



Blad Fraxinus excelsior (gewone es)



Knop Fraxinus excelsior (gewone es)



Sfeerbeeld bomenrij en villa

3.1 OPENBARE RUIMTE

GROENSTRUCTUUR

Bomenlaan parkzijde:

Om een geleidelijke overgang te creëren van het park naar de dorpsuitbreiding aan de westzijde van het plangebied, is de wens ontstaan om een eenduidige bomenrij aan de parkzijde van de woonstraat te creëren. Hierbij wordt gedacht aan een boom met een opgaande half open kroon. Diverse boomsoorten komen hiervoor in aanmerking. Aan het einde van de Noord zal de bomenrij langzaam verdwijnen om aansluiting te vinden met het weidevogelgebied ten noorden van het Caspar de Roblespark.

Bij de nadere uitwerking zal onderzocht worden of de bomenrij tussen de sloot en de weg kan worden aangeplant.

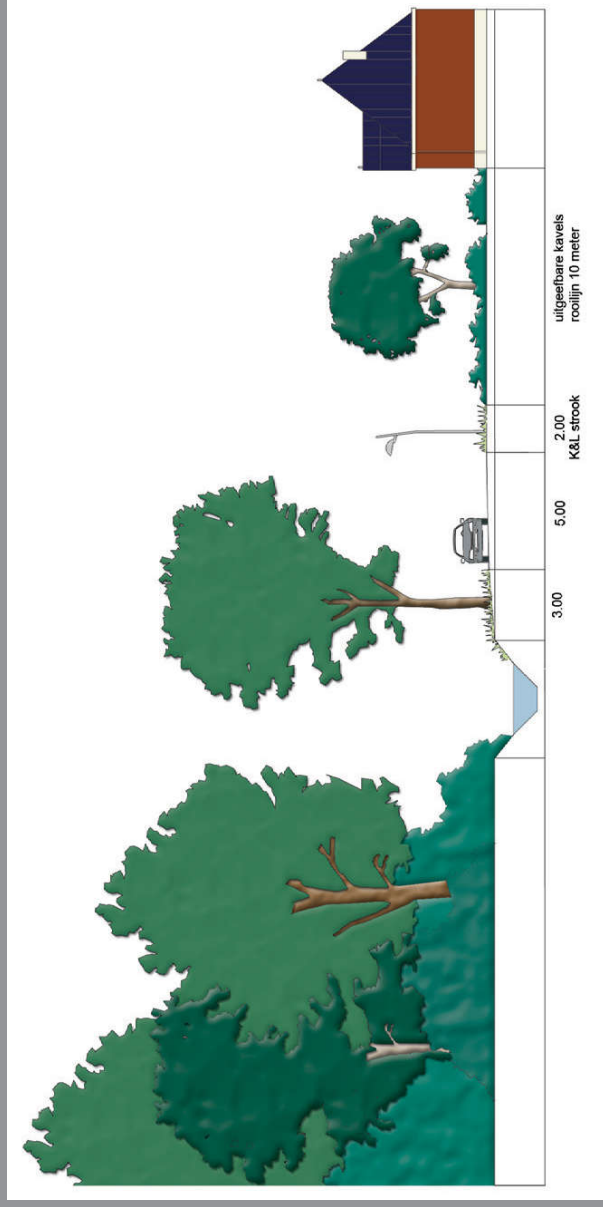
Beplantingsindicatie:

Bomen

- Acer saccharum (suikeresdoorn 15-20 m)
- Alnus incana (grauwe els 10-15 m)
- Fraxinus excelsior 'Diversifolia' (gewone es 15-20 m)
- Fraxinus pennsylvanica 'Zundert' 14-18 m



Alnus incana (grauwe els)



Doorsnede Park - woonstraat - villa's



Asfaltpaden met een strooilaag door het grasland



Alnus glutinosa (zwarte els)



Stam *Alnus glutinosa* (zwarte els)



Bloemrijk grasland

3.1 OPENBARE RUIMTE GROENSTRUCTUUR

Bloemrijk grasland met de bestaande houtwallen:

Het openbare groen tussen de bebouwingslinten geven de wijk een open en ruimtelijk karakter. Ze benadrukken de noord-zuid-richting en vormen een visuele poort naar het achterliggende weidevogelgebied. Het beeld wat ontstaat, is een bloemrijk grasveld met een ecologisch ingerichte sloot met daarlangs de houtwallen een slingerend fiets- en voetpad. Deze open groengebieden moeten een uitnodigend karakter hebben, waarin gespeeld en gerecreëerd kan worden. Dit kan mogelijk gemaakt worden door het creëren van speelvelden in het grasland en het creëren van zitplaatsen. Extensief beheer van het bloemrijke grasland zal toegepast moeten worden om een natuurlijke beeld te ondersteunen. Afzonderlijk van aanvullende struipaden die mogelijk zullen gaan ontstaan, kunnen deze extra worden gemaakt om het gebied toegankelijker te maken.

Beheer Caspar de Roblespark

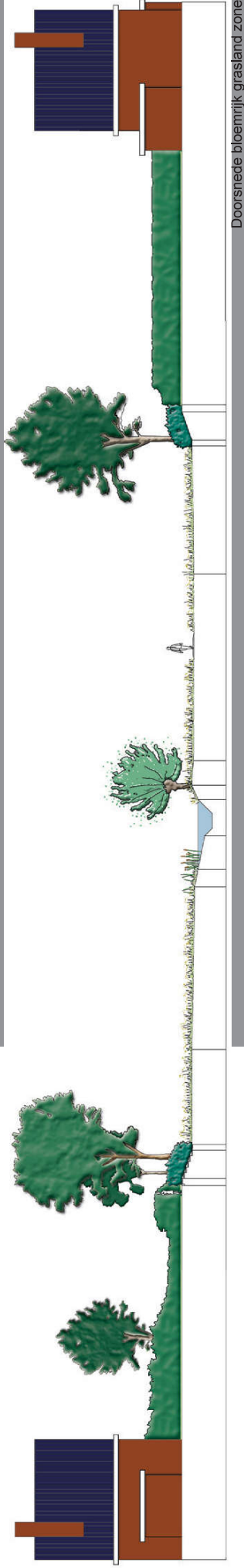
Het beheer van de openbare ruimte van het Caspar de Roblespark ligt in handen van de gemeente Grootegast. Om het gewenste beeld te kunnen bereiken, is het opstellen van een beheerplan wenselijk, zodat noodzakelijk. In dit beheerplan zullen de uitgangspunten zoals vermeld in het beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt dienen.



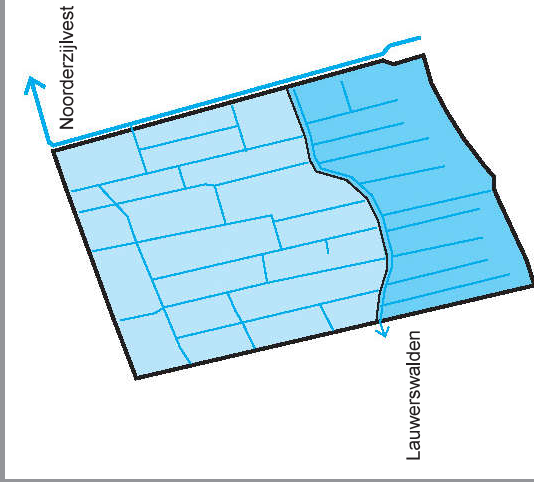
Bestaande open velden



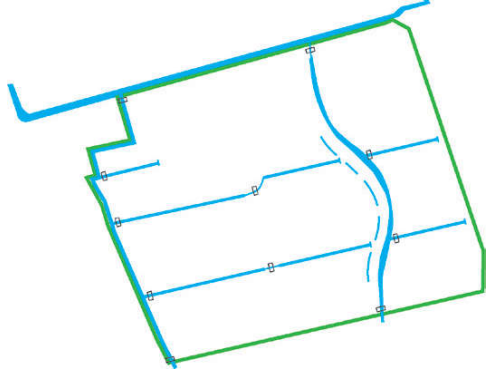
Houtwalstructuur



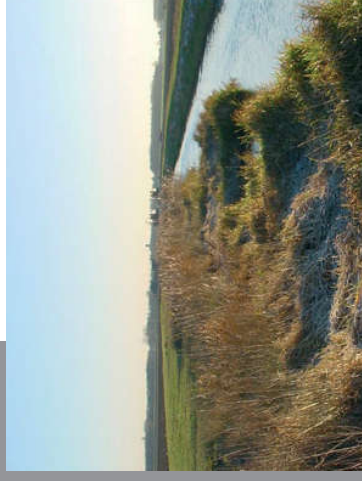
Doorsnede bloemrijk grasland zone



Waterschappen
en bestaande slotenpatroon



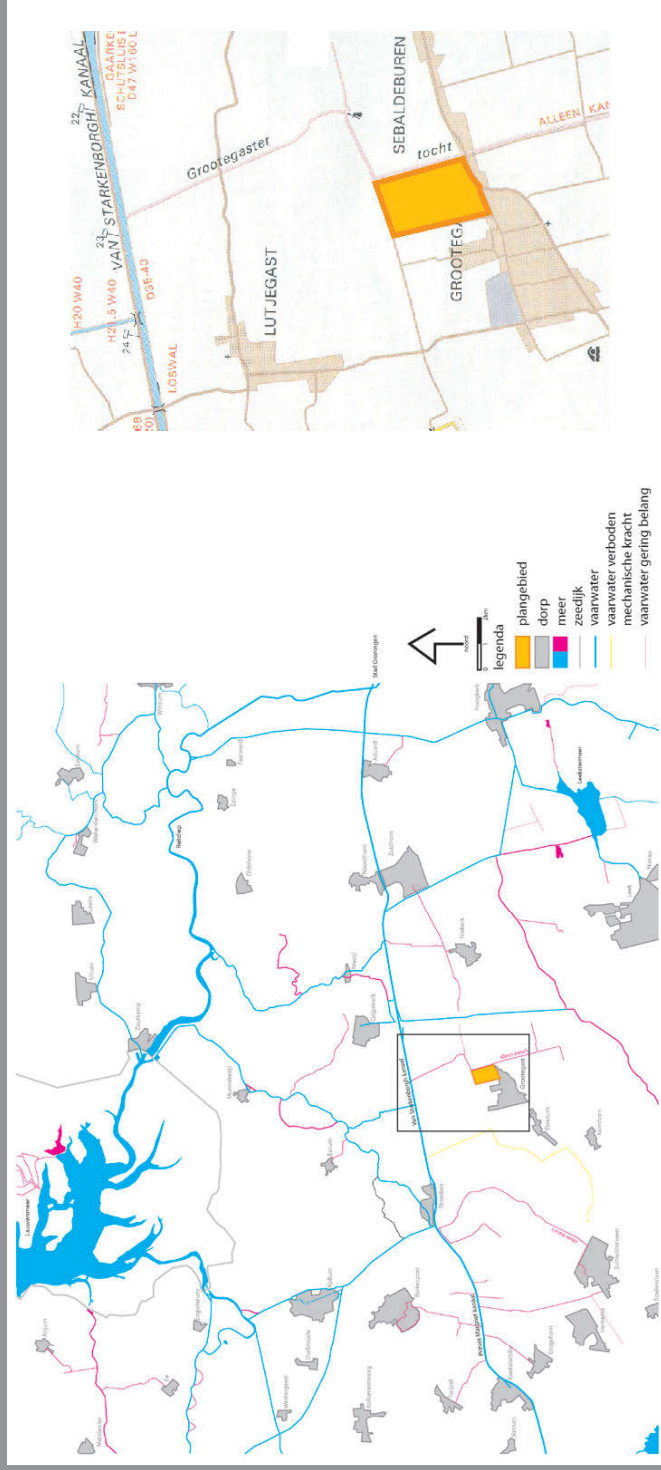
Slotenpatronen



Waterbuffer en rielzone



Huidige Grootegastertocht



Wateratlas

3.1 OPENBARE RUIMTE

WATER

Het water in het plangebied is in een aantal onderdelen onder te brengen. Daarbij is het belangrijk dat de huidige watercapaciteit in het gebied niet afneemt, maar minimaal gelijk blijft, dan wel toeneemt. In het plan wordt dit op drie manieren ondervangen; het zoveel mogelijk behouden en waar nodig verbreden van de bestaande slotenpatronen, het creëren van een ecologische waterbuffer en een eventuele mogelijkheid tot het creëren van recreatief vaarwater tot binnen de grenzen van het plangebied.

Het bestaande slotenpatroon

Bestaande sloten worden in het plan alleen behouden in de open groenstroken. In de woonstraten vormen de sloten teveel belemmeringen gezien vanuit onderhoud en beheerstechnische oogpunt. De behouden sloten worden uitgegraven om een optimale waterhuishouding te bevorderen. Met name de Tochtsloot langs de hoofdontsluitingsweg in het plangebied zal een grote metamorfose ondergaan. Deze Tochtsloot zal sterk verbreed worden om aan het omringende gebied extra allure te geven. Deze zal voorzien worden van beschoeving ter bescherming van de oevers en ter voorkoming van overdagde oeverbegroeiing als gevolg van het zeer voedselrijke water. De sloten in de open groenstroken worden ecologisch ingericht met natuurvriendelijke oevers.

Hemelwaterafvoer

Om wateroverlast te voorkomen wordt in de woonstraten het hemelwaterafvoer middels een gescheiden rioolsysteem afgevoerd. Alle ontsluitingswegen komen rondom te liggen, waardoor het water aan weerszijde van de weg afgevoerd zal worden. Daarnaast wordt het dakwater van de woningen in een ondergronds waterbassin opgevangen met een individuele grijswatersysteem. Middels een overstort zal overtollig water geen overlast bezorgen. De bewoners kunnen daarnaast uit deze eigen watervoorraad putten.

De ecologische waterbuffer

Het water wordt in eerste instantie opgevangen in de ecologisch ingerichte sloten in de open groenstroken. Het water zal daar langer vastgehouden kunnen worden. Vervolgens komt dit water samen in de waterbufferzone in het noordelijke gedeelte van het plangebied. De sloten en de waterbufferzone zullen op deze wijze grote piekafvoeren van regenwater nivelleren. De sloten en de waterbufferzone vormen tevens een overgang naar het ecologische gebied ten noorden van de Caspar de Roblesdijk.

Recreatief vaarwater

In het structuurplan wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat Grootegast met de ontwikkeling van het Caspar de Roblespark aangesloten kan worden op het recreatieve vaernetwerk van de Provincie Groningen. Gezien het feit dat de Grootegastertocht aansluit op het Van Starckenborghkanaal kan, middels een uitgraving en een eventuele verbreding van de Grootegastertocht, deze verbinding in de toekomst alsnog tot stand gebracht worden. Tevens zal een beweegbare brug of een verhoogde brug op deze vaarroute de oude vaste brug van 0,60 m hoog moeten vervangen. In het structuurplan is met het oog op toekomstige ontwikkelingen omtrent de waterrecreatie in de Provincie Groningen de ruimte gereserveerd om de Grootegastertocht bij de planvorming te betrekken. In het plan is een ruimte vrijgehouden om een 'havenkje' in de toekomst mogelijk te maken. Aangezien het naastgelegen café reeds kano's verhuurt zou dit café in aanmerking kunnen komen om het 'havenkje' te beheren. Voor het havenkje zal een aparte aanlegsteiger gebouwd moeten worden, welke los van de wal te liggen. Hierdoor is toezicht op de boten beter tot stand te brengen.

Waterschappen

Er dient rekening gehouden te worden met het feit dat het Caspar de Roblespark in het beheersgebied ligt van twee waterschappen. De grens ligt net iets boven de Tochtsloot. Het gebied ten noorden van de tochtsloot wordt beheerd door het waterschap Noorderzijlvest. De Tochtsloot en het gebied ten zuiden daarvan is in beheer bij het waterschap Lauwerswouden. Het waterschap Noorderzijlvest watert af via de Grootegastertocht naar het oosten. Het andere gedeelte in beheer bij het waterschap Lauwerswouden watert af via de Tochtsloot naar het westen. In het structuurplan wordt rekening gehouden met de eis van de waterschappen om minimaal 10% aan nieuw wateroppervlak te realiseren. Het extra wateroppervlak is gecreëerd door de verbrede sloten. De waterbufferzone ten noorden van de wijk is niet meegerekend.



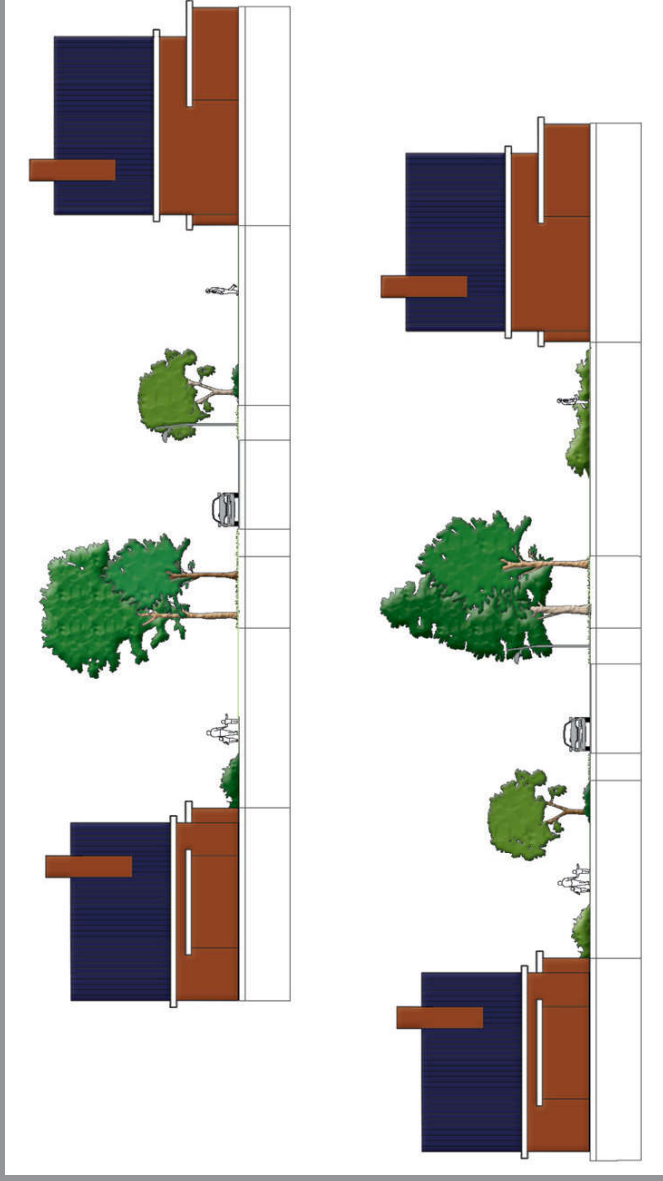
Vaste brug over Grootegastertocht met hoogte 0,60 m



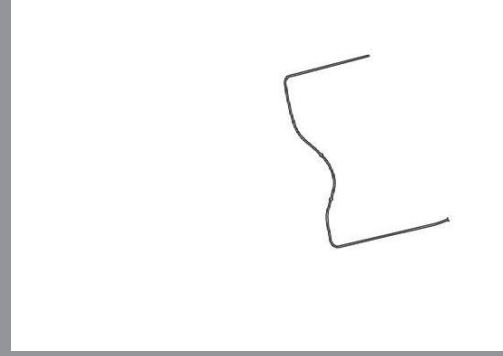
Het café als mogelijke havenexploitant



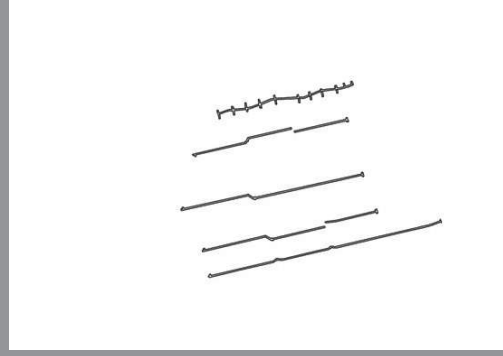
Kruising Grootegastertocht en Hoofdstraat nabij Café



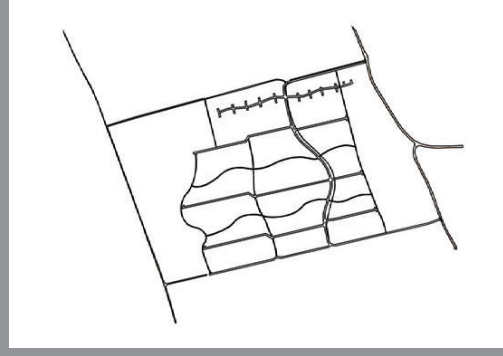
Doorsneden asverlegging in de woonstraten waarbij de bomenstrook een doorgaande lijn vormt



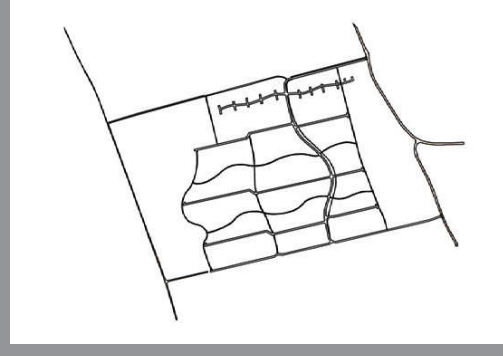
Hoofdontsluitingsweg



Woonstraten



Fiets- en wandelpaden



Totale ontsluitingsstructuur

3.1 OPENBARE RUIMTE ONTSLUITING

De ontsluiting van het plangebied wordt mogelijk gemaakt door een hoofdontsluitingsweg met haaks daarop enkele secundaire ontsluitingswegen. Alle wegen in het plangebied liggen in de 30 kilometer zone.

De hoofdontsluitingsweg

De hoofdontsluiting takt op een tweetal plaatsen aan op de bestaande wegenstructuur. Ten hoogte van de Tochtstoot buigt de hoofdontsluitingsweg af, het plangebied in. Vanaf hier wordt de weg begeleid door de verbrede Tochtstoot en ontstaat een brede groenzone. De weg krijgt tevens een slingerende loop, waardoor verschillende doorzichten mogelijk worden en deze zone een speels karakter krijgt. Nabij de Grootegasterocht zal de hoofdontsluitingsweg naar het zuiden toe afbuigen en aansluiten op de Hoofdstraat op het punt waar de Hoofdstraat de Grootegasterocht kruist nabij het café. Hier zal een nieuwe aansluiting gecreëerd moeten worden. De hoofdontsluitingsweg zal worden uitgevoerd in rode gebakken klinkers. Het voetpad langs de hoofdontsluitingsweg zal daarbij op enkele plaatsen aansluitend aan het wegdek worden gesitueerd. Dit zal hetzelfde niveau krijgen als de wegen.

Doordat het om een 30 kilometer zone gaat, dienen verkeersremmende maatregelen te worden ingepast. Doordat het autoverkeer van rechts voorrang heeft op gelijkwaardige kruispunten, zal de verkeerssnelheid geremd worden. Bij gelijkwaardige kruispunten met het fietspad zullen fietsers voorrang krijgen. Daarnaast heeft de automobilist geen volledig zicht op de totale hoofdontsluitingsweg en zal zijn snelheid daaraan moeten aanpassen.

De woonstraten

Deze doodlopende wegen liggen haaks op de hoofdontsluitingsweg. Zij zorgen voor de toegankelijkheid van de woningen. De woonstraten krijgen gebakken klinkers als bestratingmateriaal. Tevens zullen in de woonstraten verkeersremmende maatregelen worden ingepast. Dit gebeurt middels een asverlegging halverwege de woonstraat, waarbij de weg aan de andere zijde van de bomenstrook komt te liggen. Dit zal een voldoende verkeersremmend effect opleveren voor het autoverkeer. Daarnaast zal het functionele karakter van de woonstraat met wandelaars, fietsers en geparkeerde auto's de verkeerssnelheid sterk doen afnemen.

Parkeeroplossingen

In de woonstraten wordt het parkeren zo veel mogelijk op de eigen kavel opgelost. Bezoekers kunnen daarentegen in de woonstraat parkeren nabij de kaveltoegangen. De bermen zullen nabij deze kaveltoegangen ten behoeve van de geparkeerde auto's van bezoekers extra verstevigd worden.

Fiets- en voetpaden

N naast de hoofdontsluitingswegen en de woonstraten, welke tevens door de fietser en wandelaar gebruikt kunnen worden, zullen enkele aparte fiets- en voetpaden het plangebied doorkruisen. Hierdoor zijn alle onderdelen van het plangebied optimaal bereikbaar. De fiets- en voetpaden van ongeveer 2 meter breed zullen uit asfalt bestaan en afgestrooid worden met parelgrind.

Bij kruisingen met de woonstraten en de hoofdontsluitingsweg zal een gelijkwaardig kruispunt gecreëerd dienen te worden.

Verkeersintensiteit

De verkeersintensiteit in het Caspar de Roblespark is zeer laag te noemen en zal niet boven de 1250 verkeersbewegingen per dag uitkomen. Doordat de wijk op twee punten ontsloten zal worden zal centraal in de wijk de verkeersintensiteit zeer auto-luw zijn. Tevens zullen de doodlopende woonstraten alleen voor bestemmingsverkeer gebruikt gaan worden.

Verlichting

Voor het Caspar de Roblespark zal een lichtplan opgesteld moeten worden dat voldoet aan het politiekeurmerk. Om het landschappelijke karakter in de wijk zo veel mogelijk te behouden zal het een minimaal toegestane aantal verlichtingspunten gehanteerd worden.

De hoofdontsluitingsweg en de woonstraten zijn de voornaamste onderdelen die verlicht zullen worden. De fiets- en voetpaden in de open ruimten worden niet verlicht.

De verlichtingselementen worden in de Kabels en Leidingenstrook geplaatst. Hiervoor dienen lagere verlichtingselementen geplaatst te worden met een hoogte van circa 4,5 meter, met een paal en éénzijdige armatuur. Doordat de gehele wijk uit een 30 kilometer zone bestaat, geldt deze verlichtingsrichtlijn ook voor de hoofdontsluitingswegen.

De verlichting zal zo min mogelijk op moeten vallen in de openbare ruimte. Dit om een rustig en landschappelijke beeld te kunnen genereren. De verlichtingselementen kunnen geoderocoat of verzinkt worden. De kleuren zwart, grijsstinten of Amsterdams groen hebben de voorkeur, respectievelijk RAL kleur 9017, RAL kleur 7042 en RAL kleur 6012.

Het verdient aanbeveling om in het veld een proefplaatsing uit te voeren van verlichtingselementen. Hiermee wordt het goed inzichtelijk welk effect de verlichting heeft op het uiteindelijke straatbeeld.



Voetpaden afgestrooid met parelgrind

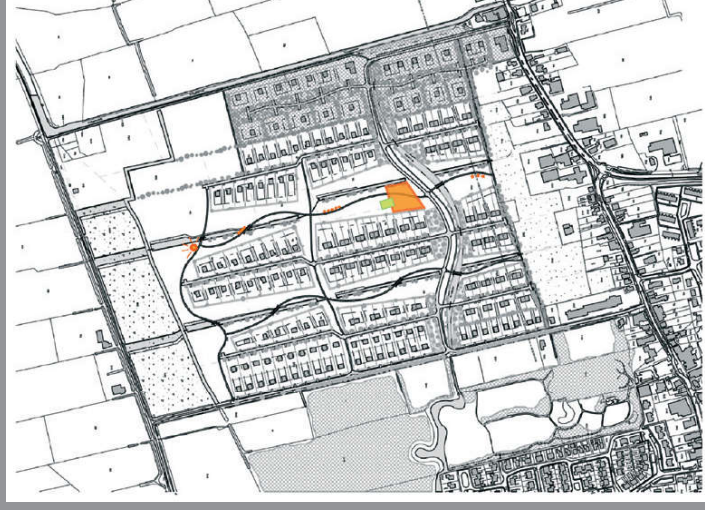


Wegen bestraat met gebakken klinkers



Verlichting

Centrale speelplek



3.1 OPENBARE RUIMTE VOORZIENINGEN

Speelvoorzieningen

Gebruikelijk in de gemeente Grootegast is de toepassing van één centrale speelvoorziening in een woonwijk. Hierbij wordt gestreeft naar een zo gevarieerd mogelijk aanbod aan speelvoorzieningen voor de leeftijdscategoriën van 4,5 tot 10 jaar. Rekening houdend met de speelvoorzieningen in het naastgelegen park de Notaris Tuun is een lokatie geselecteerd in de tweede open ruimte in het structuurplan. Deze zal in fase 2 gerealiseerd worden. De voorkeur gaat uit naar een natuurlijke uitstraling van de speeltoestellen, waardoor de speeltoestellen van zoveel mogelijk houten materialen vervaardigd dienen te worden. Hard kleurgebruik, in de vorm van bijvoorbeeld primaire kleuren, dient vermeden te worden.

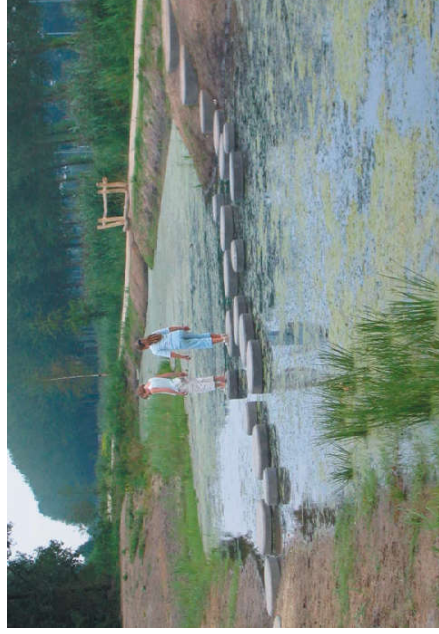
In samenspel met deze centrale speelvoorziening zal verspreid in de verschillende open ruimten van het Caspar de Roblespark speelvelden in het bloemrijke grasland uitgemeend kunnen worden voor voetbal- en /of andersoortige veldactiviteiten. Tevens kunnen, door het plaatsen van een beperkt aantal speelelementen langs de wandelpaden, verspreid door de wijk extra speelaanleidingen gecreëerd worden. Te denken valt aan stapstenen over de sloot, bokkesprongen, paaltjes, boomstam / evenwichtsbalk, uitkijkpunt aan uiteinde van het wandelpad met uitzicht over het ecologische landschap, etc.

Zitelementen

In het Caspar de Roblespark zullen diverse zitmomenten opgenomen worden. De keuze voor het meubilair zal een stimulans moeten omvatten voor de kwaliteit van de openbare ruimte door het natuurlijke en het landschappelijke karakter van de wijk te versterken of te ondersteunen. Bij de banken worden vanuit beheerstechnische reden geen prullenbakken geplaatst, men zal hier een beroep doen op de eigen verantwoordelijkheid van de toekomstige bewoners betreffende het zwerfvuil.



Voorbeeld van een speelaanleiding, bokspringpaaltjes langs het pad



Voorbeeld van een speelaanleiding, stapstenen in het water





3.2 VIER DEELGEBIEDEN VERKAVELING A

Woningtype:

Twee-onder-een-kap woning met een architectuur geïnspireerd op het Dwarshuis.

Bouwbepalingen volgens het Bestemmingsplan:

- Goothoogte max. 6m.
- Bouwhoogte max. 10,5m.
- Dakhelling minimaal 30 graden.
- Afstand tot zijdelingse grens van perceel bedraagt minimaal 2,5 meter.

Aanvulling goothoogte:

Hoewel het bestemmingsplan een goothoogte van maximaal 6 meter voorschrijft preferiert het beeldkwaliteitsplan een goothoogte van 3,5 tot 4,5 meter. Dit om de juiste verhoudingen te creëren. Wij de toekomstige bewoner toch een huis met een hogere goothoogte dan kan men hem misschien beter doorverwijzen naar een andere typologie. Het is aan te bevelen om de dwarswoningen projectmatig te ontwikkelen, om het proces te kunnen sturen.

Verschuivingsvorm:

- Symmetrisch van opzet.
- Langezijde parallel aan weg.
- Verbijzondering bij entreepartij, (gedacht wordt aan dakkapellen boven de entree, een portiek, een stoep, en bijzonder detaillering) Er kan gekozen worden voor een gezamenlijke entreepartij met één of twee deuren of twee afzonderlijke entrees.

Samenstelling:

- De basis is één hoofdvorm in de vorm van een gave rechthoek met een verhouding waarbij de lengte tweemaal de breedte is. Elke woonhelft heeft een vierkante plattegrond als basis. Maximaal 2 verdiepingen met een kap. Schilddak tussen de 35 en 45 graden. Voorkeur voor het beëindigen van de nokpunten met een schoorsteen.
 - Bij het plaatsen van een schuur of garage achter de achtergevel verspringt het bijgebouw ten opzichte van de woning. Het bijgebouw kan daarbij los of verbonden zijn met het hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 en 5,5 meter. Bij eventuele kap is de dakhelling tussen de 35 en 45 graden. Totale oppervlakte van een (de) bijgebouw(en) bedraagt maximaal 50 vierkante meter. Het bijgebouw moet met de korte zijde gericht zijn op de weg.
 - Eventuele aanbouw is toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw en bedraagt maximaal 3 meter. Deze aanbouw kan bij de bouwmassa worden getrokken door middel van een aangesleept dak.
 - Een serre aan de achterzijde is toegestaan, met een maximale uitbouw van 3 meter.
- Er kan een tweede variant ontstaan wanneer ervoor gekozen wordt de gehele breedte van de rooilijn te bebouwen. Het plaatsen van een garage of schuur naast het huis is hierbij niet meer mogelijk.

Detaileringsmogelijkheden:

- Toepassen van verbijzondering van het basement of de plint, door middel van afwijkende kleur baksteen of stucwerk.
- Gebruik van sierbanden.
- Toepassen van een eenvoudige lijstgoot of juist zeer gedetailleerd met architraaf, fries en kroonlijst.
- Verbijzonderde schoorstenen.
- Pilasters op hoeken en entreepartij.
- In jaloezievorm uitgevoerde raamluiken.
- Sierstucwerk rond raamopeningen.

Materiaal:

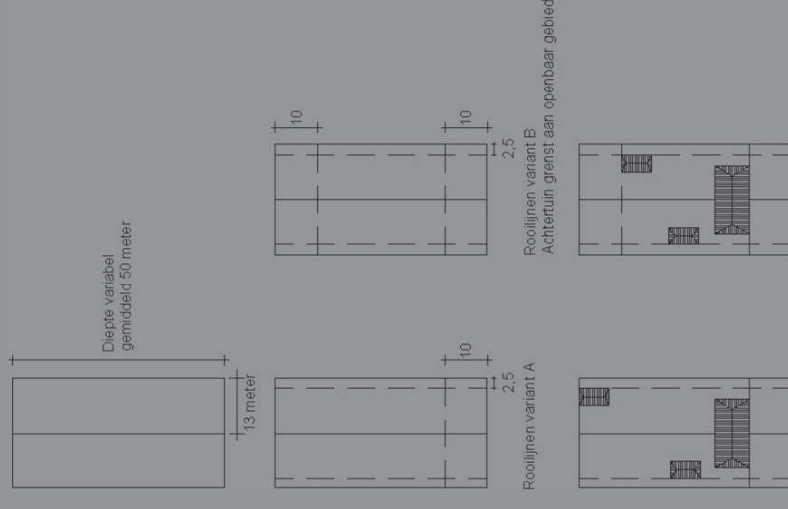
blauw/grijze en dof of blauw geglaazuurde dakpannen.

- Variant 1: 70 a 80% rode Groningen baksteen.
30 a 20% afwijkende kleur baksteen.
- Variant 2: 70 a 80% stucwerk crème/wit kleurig.
30 a 20% rode Groningen baksteen.
- Variant 3: 70 a 80% rode Groningen baksteen.
30 a 20% stucwerk crème/wit kleurig.
- Variant 4: 80% rode Groningen baksteen.

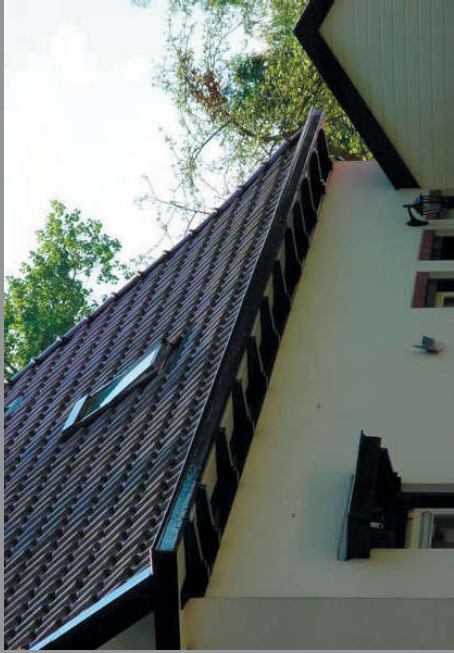
NB. De rode baksteen kan bij dit type eventueel vervangen worden door een bruine baksteen.

Kavel:

- Indicatie grootte: 13 bij 50 meter (650 vierkante meter.)
- De breedte is constant. De diepte van de kavel is variabel.
- Voorgevel rooilijn op 10 tot maximaal 12,5 meter. (exclusief de bomenstrook van vier meter)
- Zijgevel rooilijn op 2,5 meter.
- Achtergevel rooilijn op 10 meter.
- De voorgevel dient in de voorgevel rooilijn te worden gebouwd.
- Volgens het bestemmingsplan geldt voor alle kavels dat, afhankelijk van de rooilijnen, maximaal 60% van de kavel bebouwd mag worden.



Bijgebouwen achter de achtergevel plaatsen binnen de rooilijnen



3.2 VIER DEELGEBIEDEN VERKAVELING

Woningtype:

Vrijstaande woningen met een architectuur geïnspireerd op de Villa.

Bouwbepalingen volgens het Bestemmingsplan:

- Goothoogte 3 m.
- Bouwhoogte 8 m.
- Dakhelling minimaal 30 graden.
- Afstand tot zijdelingse grens van perceel bedraagt minimaal 5 meter.

Verschuivingsvorm:

- Asymmetrisch van opzet.
- Alzijdig georiënteerd.
- Gevelverdeling symmetrisch of asymmetrisch.
- Gevel is overheersend tegenover de kap.
- Samengestelde kap.

Samenstelling:

- De basisvorm is een rechthoek, soms vierkant maar altijd geleed en asymmetrisch. Kenmerkt zich door het toepassen van serres, erkers, verbijzondering van de entree, dakkapellen en veranda's.
- Het bijgebouw kan daarbij los of verbonden zijn met het hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 en 5,5 meter. Bij eventuele kap moet de dakhelling minimaal 30 graden zijn. Totale oppervlakte van een (de) bijgebouw(en) bedraagt maximaal 50 vierkante meter.
- Het bouwen van secundaire toevoegingen is zeer wenselijk, de maximale uitbouw bedraagt 3 meter.
- Bijgebouwen dienen achter de voorgevel geplaatst te worden.

Detailering mogelijkheden:

- Grote verscheidenheid, zowel neoclassicistisch (zoals toegepast bij het dwarshuis) als sober en strak.
- Kenmerk bij villa's uit het eerste decennia is de Jugendstil decoratie. Gevelvlakken geleed door speklagen en siersteenverbanden.
- Stimuleren van eigentijdse detaillering en individuele invulling.

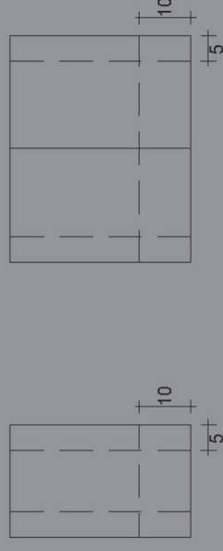
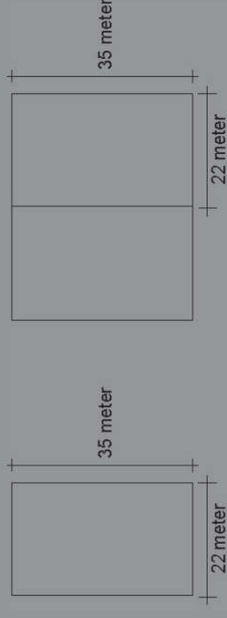
Materiaal:

Blauw geglazuurde dakpannen gecombineerd met;

- Variant 1: 70 a 80% rode Groningen baksteen.
30 a 20% afwijkende kleur baksteen.
- Variant 2: 70 a 80% stucwerk crème/wit kleurig.
30 a 20% rode Groningen baksteen.
- Variant 3: 70 a 80% rode Groningen baksteen.
30 a 20 % stucwerk crème/wit kleurig.
- Variant 4: 80% rode Groningen baksteen.
20% naar eigen invulling.

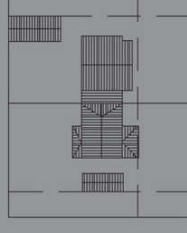
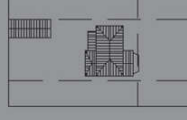
Kavel:

- Indicatie kavelgrootte: 22 bij 35 meter (770 vierkante meter.)
- Zowel de breedte als de diepte is constant.
- Voorgevel rooilijn op 10 tot maximaal 12,5 meter. (exclusief de bomenstrook van vier meter)
- Zijgevel rooilijn op 5 meter.
- Achtergevel rooilijn op 5 meter.
- De voorgevel dient in de voorgevel rooilijn te worden gebouwd.
- Volgens het bestemmingsplan mag maximaal 40% van de kavel bebouwd worden.

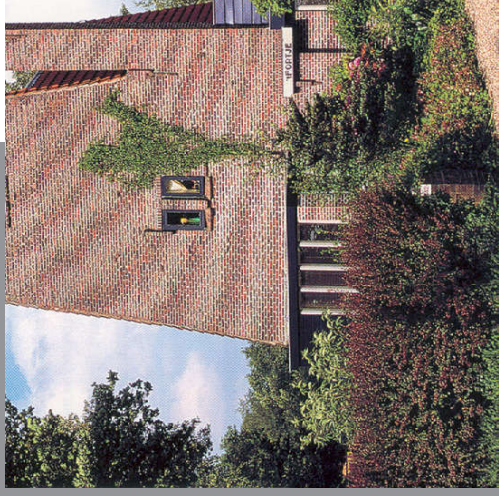


Rooilijnen bij vrijstaande villa

Rooilijnen bij twee-onder-één-kap



Bijgebouwen achter de voorgevel plaatsen binnen de rooilijnen



3.2 VIER DEELGEBIEDEN VERKAVELING

Woningtype:

Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap met een architectuur geïnspireerd op de Amsterdamse of de Delftse school.

Bouwbepalingen volgens het Bestemmingsplan:

- Goothoogte 6 m.
- Bouwhoogte 10,5 m.
- Dakhelling minimaal 30 graden.
- Afstand tot zijdelingse grens van kavel bedraagt minimaal 3 meter.

Verschuivingsvormen:

De architectuur van het woningtype is geïnspireerd op de Amsterdamse school of op de Delftse school.

Amsterdamse School

- Asymmetrisch van opzet.
 - Plattegrond vertoont altijd verspringingen, en is bij voorkeur tweebeukig, met het ene gedeelte 'kamer en suite', in het andere gedeelte de entree en keuken.
 - De geplaatste kap staat haaks op de ontsluitingsweg.
 - Een breed scala aan kapvormen, soms met meer dan 50 graden.
 - Typend voor deze stijl is de horizontale gelaagdheid zoals de liggende raampartijen.
 - Expressief onderdeel als een schoorsteen, erker, balkon en de toepassing van een portiek.
- #### Delftse School
- Korte rechthoekzijde en de togevel naar de weg gekeerd.
 - Nagenoeg een gesloten gevelwand.
 - Tuitgevel met schoorsteen.
 - Zadeldak 45 graden (ander vorm is ongebruikelijk)

Samenstelling:

Amsterdamse School

Het bijgebouw kan daarbij los of verbonden zijn met het hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 en 5,5 meter. Bij eventuele kap moet de dakhelling minimaal 30 graden zijn. Totale oppervlakte van een (de) bijgebouw(en) bedraagt maximaal 50 vierkante meter.

- Secondaire toevoegingen zijn een expressief onderdeel van deze stijl, zie verschijningsvormen.

- De maximaal uitbouw bedraagt 3 meter.

- Bijgebouwen dienen achter de voorgevel geplaatst te worden.

Delftse School

- Rechthoekig hoofdform met een aangebouwde berging.

Extra bijgebouw moet achter het hoofdgebouw staan, mag niet zichtbaar zijn vanaf de ontsluitingsweg. De goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 en 5,5 meter. Bij eventuele kap moet de dakhelling minimaal 45 graden zijn. Totale oppervlakte van een (de) bijgebouw(en) bedraagt maximaal 50 vierkante meter.

- Secondaire toevoeging beperkt zich tot een erker.

- De maximale uitbouw bedraagt 3 meter.

- Bijgebouwen dienen achter de voorgevel geplaatst te worden.

Detailering mogelijkheden:

Amsterdamse School

- Siermetselwerk.
- Overstekende houten dakgoten.

Delftse School

- Sombere details, rollagen.
- Houten goten op klossen.
- Dakoverstekken en windveren zijn ongebruikelijk.
- Smeedijzeren details zoals gootbeugels, roeden in de ramen en balkonhekken.

Materiaal:

Amsterdamse School

Blauw/grijze dakpannen gecombineerd met:

- Variant 1: 70 a 80% Groningse paardenklinker.
30 a 20% rode Groningen baksteen.
- Variant 2: 70 a 80% Groningse paardenklinker.
30 a 20 % stucwerk crème/wit kleurig.
- Variant 3: 80% rode Groningse paardenklinker.
20% naar eigen invulling.

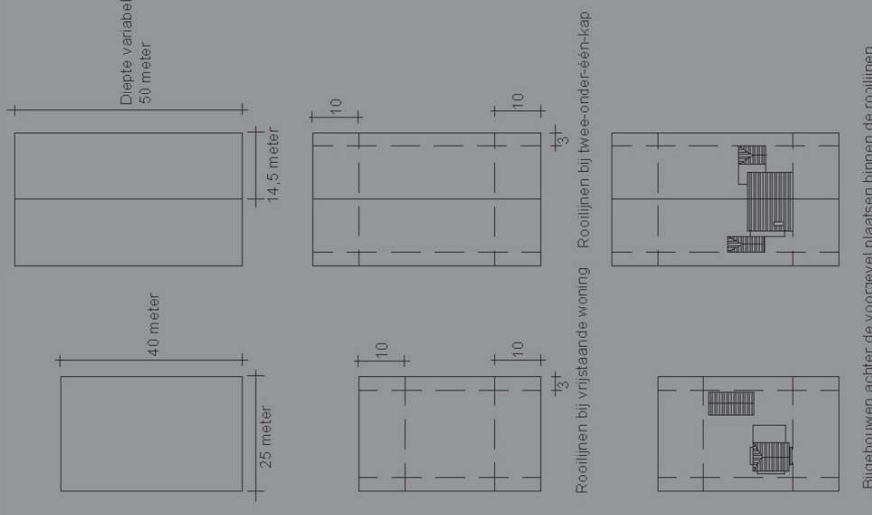
Delftse School

Blauw/grijze dakpannen gecombineerd met:

- Variant 1: 70 a 80%, rode Groningen baksteen.
30 a 20% Groningse paardenklinker.
- Variant 2: 70 a 80% rode Groningen baksteen.
30 a 20 % stucwerk crème/wit kleurig.
- Variant 3: 80% rode Groningen baksteen.
20% naar eigen invulling.

Kavel:

- Indicatie kavelgrootte is 800 tot 1100 m²
- Kavels met bandbreedtes van minimaal 23 x 35 meter en maximaal 24 x 45 meter.
- Bij alle woningen is het een pré om de woonkamer op de achtertuin te oriënteren. Dit om de achtertuin en de openbare groenstrook actief bij de woning te betrekken.
- Voorgevel rooilijn vrijstaande woning op 10 tot maximaal 12,5 meter, voorgevel rooilijn twee-onder-een-kap woning op 12 tot maximaal 14,5 meter. (exclusief de bomenstrook van vier meter)
- Zijgevel rooilijn op 3 meter.
- Achtergevel rooilijn op 10 meter.
- De voorgevel dient in de voorgevel rooilijn te worden gebouwd.
- Volgens het bestemmingsplan mag maximaal 50% van de kavel bebouwd worden.





3.2 VIER DEELGEBIEDEN VERKAVELING

Woningtype:

Vrijstaande woningen met een architectuur geïnspireerd op de Delftse school.

Bouwbepalingen volgens het Bestemmingsplan:

- Goothoogte 3 m.
- Bouwhoogte 8 m.
- Dakhelling minimaal 30 graden.
- Afstand tot zijdelingse grens van kavel bedraagt minimaal 5 meter.

Verschuifingsvormen:

De architectuur van het woningtype is geïnspireerd op de Delftse school.

Delftse School

- Korte rechthoekzijde en de topgevel naar de weg gekeerd.
- Nagenoeg een gesloten gevelwand.
- Tuifgevel met schoorsteen.
- Zadeldak 45 graden (andere vorm is ongebruikelijk)

Samenstelling:

Delftse School

- Rechthoekig hoofdform met een aangebouwde berging.
- Een extra bijgebouw moet voor het hoofdgebouw staan en zal zichtbaar zijn vanaf de ontsluitingsweg. De goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 en 5,5 meter. Bij eventuele kap moet de dakhelling minimaal 45 graden zijn. Totale oppervlakte van een (de) bijgebouw(en) bedraagt maximaal 50 vierkante meter.
- Secundaire toevoeging beperkt zich tot een erker.
- De maximale uitbouw bedraagt 3 meter.
- Bijgebouwen dienen binnen de rooilijnen geplaatst te worden.
- (georiënteerd naar de ontsluitingsweg zijde ten opzichte van woning)

Detaileringsmogelijkheden:

Delftse School

- Sobere details, rollagen.
- Houten goten op klossen.
- Dakoverstekken en windveren zijn ongebruikelijk.
- Roeden in de ramen.

Materiaal:

Delftse School

Blauw/grijze dakpannen gecombineerd met;

- Variant 1: 70 a 80% rode Groningen baksteen.
30 a 20% Groningse paardenklinker.
- Variant 2: 70 a 80% rode Groningen baksteen .
30 a 20 % stucwerk crème/wit kleurig.
- Variant 3: 80% rode Groningen baksteen.
20% naar eigen invulling.

Kavel:

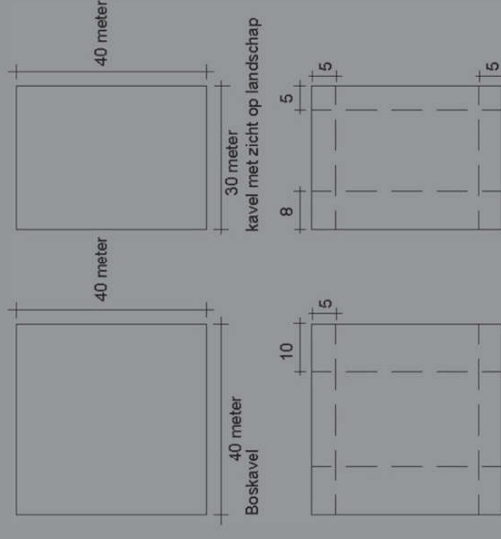
- Er zijn een tweetal typen kavels te onderscheiden.
- De kleinere kavels langs de Grootgastertocht met het vrije uitzicht op het aangrenzende coulisselandschap hebben een grootte van 40 bij 30 meter (1200 vierkante meter). Bij deze kavels zal de woning op de Grootgastertocht en het aangrenzende landschap georiënteerd moeten worden.
- De grotere kavels achter de bosstrook zijn 40 bij 40 meter (1600 vierkante meter). Deze kavels hebben een grotere beslotenheid door de omringende groenstructuur. De woningen zijn met hun voorgevels georiënteerd naar de ontsluitingsweg in de bosstrook.

Rooilijnen kavels met zicht op het landschap:

- Voorgevel rooilijn op 8 meter.
- Zijgevel rooilijn op 5 meter.
- Achtergevel rooilijn gericht op het landschap op 5 tot maximaal 7,5 meter.
- Beginnen met bouwen in de achtergevel rooilijn gericht op het landschap.
- Volgens het bestemmingsplan mag maximaal 40% van de kavel bebouwd worden.

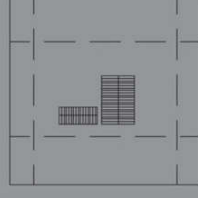
Rooilijnen boskavels:

- Voorgevel rooilijn op 10 tot 12,5 meter.
- Zijgevel rooilijn op 5 meter.
- Achtergevel rooilijn op 10 meter.
- De voorgevel dient in de voorgevel rooilijn te worden gebouwd. (omgekeerde situatie)
- Volgens het bestemmingsplan mag maximaal 40% van de kavel bebouwd worden.

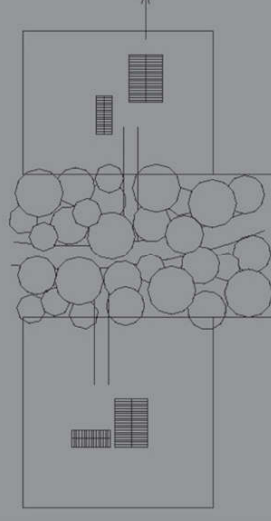


Rooilijnen boswoning

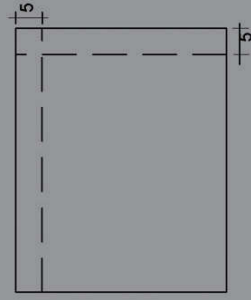
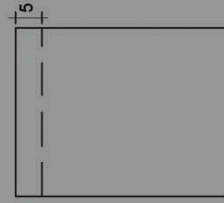
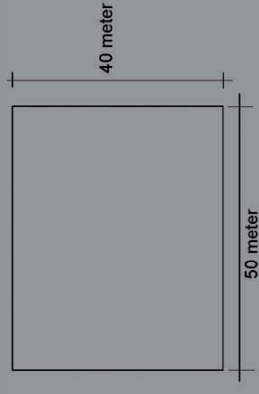
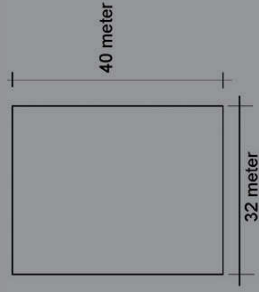
Rooilijnen woning met vrij zicht



Bijgebouwen binnen de rooilijnen plaatsen

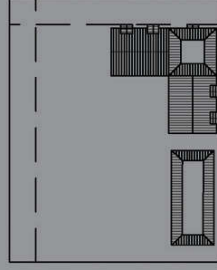
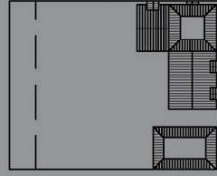


Ontsluiting via de bosstrook

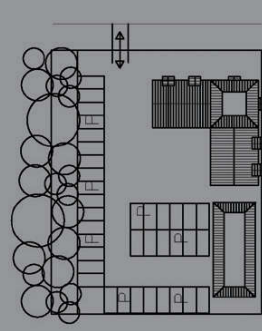
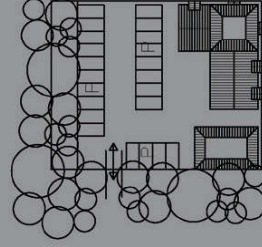


Rooilijnen kavel aan de Grootegastertocht

Rooilijnen kavel aan de Hoofdstraat



Bijgebouwen naast appartement parallel aan hoofdontsluitingsgevel in dezelfde stijl



Principe inrichting
Ontsluiting vanaf woonstraat

Principe inrichting
Ontsluiting vanaf hoofdontsluitingsweg

3.3 APPARTEMENTEN

Woningtype:

Appartementen langs de hoofdontsluitingsweg

Beeld:

- 1 appartement aan de hoofdontsluitingsweg ter hoogte van de Grootegastertocht op het punt waar de hoofdontsluitingsweg afbuigt.
- 1 appartement bij de entree aan de hoofdontsluitingsweg ter hoogte van het café.
- Rustig eenduidig beeld uitstralen.
- Laag geschakelde gebouwen met kap.
- Mag geen massief blok vormen.
- Architectuur moet aansluiten bij overige nieuwbouw. Bijvoorbeeld Amsterdamse school.
- Om een eenduidig beeld te bewerkstelligen luidt het advies de appartementen te ontwikkelen met één architect en één ontwikkelaar.

Verschijningsvorm:

- Het appartement halverwege de Grootegastertocht huisvest circa 12 wooneenheden. Het appartement langs de Hoofdstraat huisvest circa 20 wooneenheden.

De appartementen aan de Grootegastertocht hebben;

- een grootte van circa 20 bij 15 meter.
- een maximale hoogte van 13,5 meter inclusief kap.
- een goothoogte van 10,5 meter.
- maximaal 4 woonlagen.
- materialen die aansluiten bij de overige nieuwbouw.
- zijn ontsluiting vanaf de woonstraten.
- gemeenschappelijk bijgebouwen naast het appartement en parallel aan hoofdontsluitingsweg in dezelfde stijl als het appartement. Het bijgebouw heeft een goothoogte van 3 meter en is uitgerust met kap.

Het appartement aan de Hoofdstraat heeft;

- een grootte van circa 20 bij 15 meter.
- een maximale hoogte van 19,5 meter inclusief kap.
- een goothoogte van 16,5 meter.
- maximaal 6 woonlagen.
- materialen die aansluiten bij overige de nieuwbouw.
- zijn ontsluiting vanaf de hoofdontsluitingsweg.
- gemeenschappelijk bijgebouwen naast het appartement en parallel aan hoofdontsluitingsweg in dezelfde stijl als het appartement. Het bijgebouw heeft een goothoogte van 3 meter en is uitgerust met kap.

Kavel:

- Indicatie kavelformaat:
De Noord: 80 bij 40 meter (3200 vierkante meter).
De Grootegastertocht: 32 bij 40 meter (1280 vierkante meter)
De Hoofdstraat: 50 x 40 meter (2000 vierkante meter)

Rooilijnen De Noord (afhankelijk van keuze voor het verdichtingsmodel):

- Voorgevel rooilijn op 5 tot maximaal 7,5 meter.
- Zijgevel rooilijn op 5 meter
- Zijgevel rooilijn gericht op hoofdontsluiting gelijk met kavelgrens tot maximaal 2,5 meter.
- Achtergevel rooilijn op minimaal 30 meter om ruimte te geven aan het appartement bij binnenkomst vanaf De Noord.
- De voorgevel dient in de rooilijn gericht op hoofdontsluiting te worden gebouwd.

Rooilijnen Grootegastertocht:

- Zijgevel rooilijn op minimaal 5 meter.
- Achtergevel en zijgevel rooilijn gericht op hoofdontsluitingsweg is gelijk met kavelgrens tot maximaal 2,5 meter.
- De voorgevel dient in de rooilijn gericht op hoofdontsluitingsweg te worden gebouwd.

Rooilijnen Hoofdstraat:

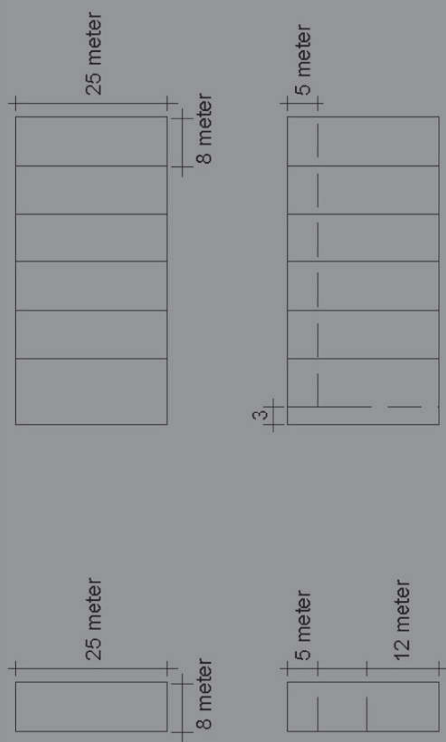
- Voorgevel rooilijn op 5 meter tot maximaal 7,5 meter.
- Achtergevel en zijgevel rooilijn op minimaal 5 meter.
- Zijgevel rooilijn gericht op hoofdstraat is gelijk met kavelgrens tot maximaal 2,5 meter.
- De voorgevels dienen in de rooilijn gericht op Hoofdstraat te worden gebouwd.



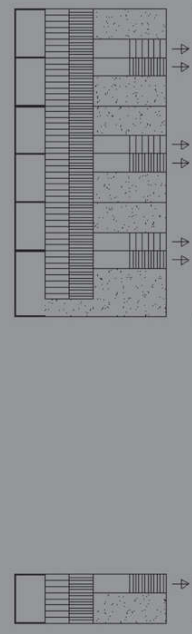
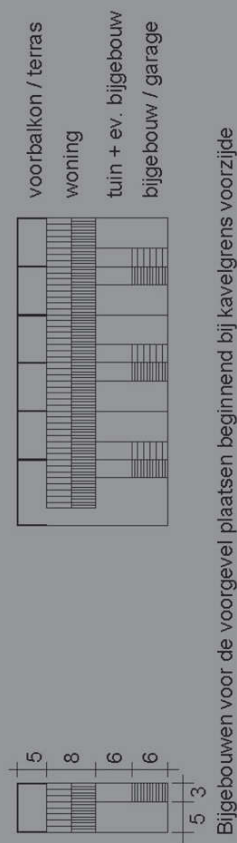
Appartementen villa's met kap



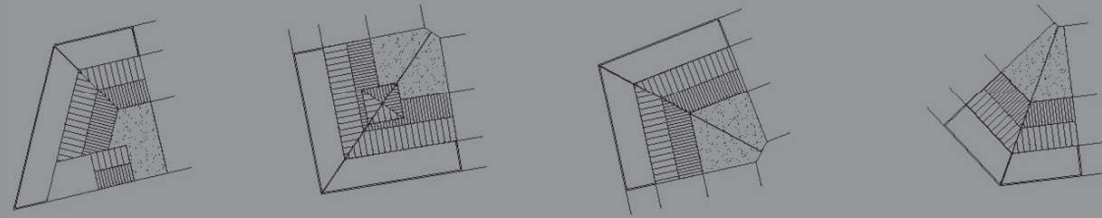
Appartementen villa's gesitueerd aan de openbare ruimte



Rooilijnen bij geschakelde woning en hoekwoning



Situatie direct langs woonstraat



doorgaande hoekoplossing

3.4 VERDICHTINGSMODEL GESCHAKELD WONEN

Woningtype:

Geschakelde woningen met architectuur geïnspireerd op de Amsterdamse school. (afhankelijk van keuze voor het verdichtingsmodel)

Bouwbepalingen:

- Goothoogte 6 m.
- Bouwhoogte 10,5 m.
- Dakhelling minimaal 30 graden.
- Afstand tot zijdelingse grens van perceel bedraagt minimaal 0 meter.

Verschuivingsvorm:

De architectuur van het woningtype is geïnspireerd op de Amsterdamse school.

- Asymmetrisch van opzet maar onderling geschakeld
- Geschakelde woningen welke projectmatig worden gebouwd.
- De geplaatste kap staat haaks op de ontsluitingsweg.
- Een breed scala aan kapvormen, soms met meer dan 50 graden.
- Typend voor deze stijl is de horizontale gelaagdheid zoals de liggende raampartijen.
- Expressief onderdeel als een schoorsteen, erker, balkon en de toepassing van een portiek.

Zowel het balkon/terras als het bijgebouw/garage moet aansluiten bij de architectuur van de woning.

Samenstelling:

Amsterdamse School

- Het bijgebouw kan daarbij los of verbonden zijn met het hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 en 5,5 meter. Bij eventuele kap moet de dakhelling minimaal 30 graden zijn. Totale oppervlakte van een (de) bijgebouw(en) bedraagt maximaal 50 vierkante meter.
- Secundaire toevoegingen zijn een expressief onderdeel van deze stijl, zie verschuivingsvormen.
- De maximaal uitbouw bedraagt 3 meter.
- Het bijgebouw komt voor de woning te staan.

Detailering mogelijkheden:

Amsterdamse School

- Siermetseelwerk.
- Overstekende houten dakgoten.

Materiaal:

Amsterdamse School

- Blauw/grijze dakpannen gecombineerd met:
- variant 1: 70 a 80% Groningse paardenklinker.
30 a 20% rode Groningse baksteen.
- Variant 2: 70 a 80% Groningse paardenklinker.
30 a 20 % stucwerk crème/wit kleuring.
- Variant 3: 80% rode Groningse paardenklinker.
20% naar eigen invulling.

Kavel:

- De oppervlakte van de kavels is gelijk. De kavelindicatie voor geschakelde woningen is 8 bij 25 meter (200 vierkante meter). De kavelindicatie voor de hoekwoningen is circa 11 bij 25 meter (275 vierkante meter).
- Bij alle woningen is het een pré om de woonkamer op de openbare groenstrook te oriënteren. Dit om het voorbalkon / terras en de openbare groenstrook actief bij de woning te betrekken.
- Voorgevel rooilijn geschakelde woning op de kavelgrens.
- Zijgevel rooilijnen bij hoekwoningen op 3 meter.
- Achtergevel rooilijn gericht op de openbare groenzone op 5 tot maximaal 7,5 meter.
- Beginnen met bouwen in de achtergevel rooilijn. (omgekeerde situatie)
- Maximaal 60% van de kavel mag bebouwd worden.



Geschakeld wonen aan een openbare groenstrook



Directe beleving van openbare ruimte



3.5 ERFSCHEIDING PRIVÉ-TUINEN

Erfscheidingsen algemeen

- Het plaatsen van houten schuttingdelen behoort niet tot de mogelijkheden en zal niet worden toegestaan. Het streefbeeld is een groen en landschappelijk beeld. Houten schuttingen horen daar niet in thuis.
- Aanplant van hagen op privéterrein met naastgelegen burens ter afscheiding van zijdelingse grens is wenselijk. Het onderhoud zal in particulier beheer zijn.
- De voorzijde en achterzijde van de kavel moeten een open tot half open karakter krijgen. Uitzondering is waar de tuinen elkaar aan de achterzijden raken en wanneer een houtwal aan de voorzijde gesitueerd is, in deze gevallen vervalt de regeling.
- Bij de afscheiding van twee-onder-een-kap woningen is er de mogelijkheid voor het plaatsen van een muur. Deze muur mag maximaal de lengte hebben van tweederde van de achtertuin. De muur moet verbonden zijn met het huis en opgetrokken zijn uit hetzelfde materiaal.