

Beeldkwaliteit: wat bouwen we?

De beeldkwaliteitseisen voor fase 2da-noord en fase 3a bouwen voort op de beeldkwaliteitseisen van eerdere deelgebieden. Daarnaast worden voor specifieke deelgebieden aanvullende randvoorwaarden gesteld.

4

De Oostergast is een samenhangende wijk waarbinnen op verschillende schaalniveaus (wijk, buurt, straat, gebouw, gevel) subtiele variatie en samenhang ontstaat. Deze gewenste variatie op verschillende niveaus noemen we gelaagdheid.

4.1 Inleiding

Dit beeldkwaliteitshoofdstuk is een inspiratiestuk voor de architect en toetsingsdocument voor de welstandcommissie. Het doel is het vastleggen van een bepaalde basiskwaliteit voor de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning. Het geeft hiervoor regels waar de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning aan moet voldoen. De regels zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen gebouwen en directe omgeving.

4.2 Eenheid en diversiteit

We streven voor de Oostergast naar een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk. Om dit te bereiken is onder meer de materiaalkeuze voor de bebouwing beperkt en krijgen de gebouwen een eenvoudige en heldere hoofdvorm. Deze regels vormen het bindende element van de Oostergast. Deze beperkingen maken het mogelijk om op andere aspecten meer vrijheid toe te staan, zoals de gevelindeling, geveltoevoegingen en detaillering.

Regels voor specifieke plekken

Op een aantal plekken speelt de bebouwing een bepalende rol in het maken van een aantrekkelijk beeld of het verkrijgen van een speciale sfeer. Daar hanteren we net even andere regels. Specifiek op plekken waar dat gewenst is, en minder specifiek waar dat geen probleem is. In paragraaf 4.3 staan de algemeen geldende regels opgenomen en in paragraaf 4.4 de specifieke regels voor deelgebieden.

4.3 Algemene regels

Hoofdvolume

- Hoofdgebouwen hebben een heldere eenvoudige hoofdvorm, die in één oogopslag herkenbaar is.
- Voor de vormgeving van rijwoningen geldt dat de individuele woningen ondergeschikt zijn aan de rij als geheel.

Bouwhoogte en dakvorm

- Binnen de Oostergast geldt voor grondgebonden woningen een goothoogte van 3 tot 6m en een nokhoogte van maximaal 11m.

- Appartementengebouwen hebben een hoogte van maximaal vier bouwlagen hoog, waarbij de bovenste bouwlaag teruggelegen is ten opzichte van de daaronder gelegen bouwlaag.
- De overgang van appartementengebouwen ten opzichte van naast gelegen gebouwen is wat betreft verschijningsvorm en bouwhoogte geleidelijk. Voor het bepalen van de bouwhoogte wordt rekening gehouden met privacy en schaduwwerking op naast gelegen kavels.
- Voor dakvormen geldt 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 variërend van 30° tot 60°.
- Dakkappen zijn toegestaan.

Kavelinrichting

- Bij rijwoningen en vrijstaand geschakelde (woningen die met bijvoorbeeld enkel de entree aan elkaar zijn geschakeld) woningen bevindt de voorgevel zich op minimaal 3m van de erfgrans. Bij vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen is dit minimaal 5m*.
- Gebouwen staan ten minste 2m uit de zij- en achtererfgrans. Dit geldt niet aan de zijde waar twee-aaneengebouwde woningen of rijwoningen aan elkaar gebouwd zijn.
- Om het parkeren zo veel als mogelijk uit het zicht te houden geldt dat garages ten minste 5m achter de voorgevellijn zijn gelegen.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 5m achter de voorgevel gesitueerd te worden**.
- Woningen staan parallel aan of haaks op de dominante kavelrichting in het betreffende straatdeel.
- Bij de appartementengebouwen zijn er meerdere opties voor de positionering van de (fiets)bergingen. Deze kunnen worden geïntegreerd in het hoofdgebouw of vrijstaand worden gerealiseerd, gerelateerd (nabijheid) aan het hoofdgebouw waarbij de materialisatie afgestemd wordt op het hoofdgebouw of op de natuurlijke (groene) omgeving.



Sfeerbeeld uit eerste fase Oostergast

* In afwijking van deze regel is bij vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen een kortere afstand van de voorgevel tot de erfgrans mogelijk (min. 3 m), als dat noodzakelijk is voor een goede stedenbouwkundige opzet van de woning en de tuin op de kavel in relatie tot de naastgelegen bebouwing gezien vanuit beeldkwaliteit, en gebruikskwaliteit. Dit doet zich bijvoorbeeld voor als de gebruikswaarde van de tuin ernstig wordt beperkt door de positionering van een garage – als gevolg van de regeling ten aanzien van voorgevels.

** In afwijking van deze regel is het mogelijk om aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 5 m (min. 3 m), achter één van de hoekgevels te plaatsen, als dat noodzakelijk is voor een goede stedenbouwkundige opzet van een garage of berging op het perceel in relatie tot de naastgelegen bebouwing, gezien vanuit beeldkwaliteit en gebruikskwaliteit.

Erfafscheidingen

(zie afb. I p 52)

- Alle woningen krijgen aan de voorzijde van de kavel een groene beukenhaag met een maximale hoogte van 1m, geplant op de kavel. Onder de haag (haagvoet) mag geen verharding worden toegepast, zodat een wortelruimte van ten minste 50 cm gewaarborgd blijft.
- Eén meter achter de voorgevel is de hoogte en het type van de erfafscheiding vrij. Alle erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte hebben een groene uitstraling.
- Voor zij- en achtertuinen die grenzen aan de openbare ruimte (ook bij parkeren in de achtertuin) geldt dat één meter na de voorgevellijn een 1.8m hoge vegetatieve erfafscheiding moet worden toegepast in de vorm van een haag of een begroeide erfafscheiding.

Parkeren

(zie afb. II p 52)

- Voor alle grondgebonden woningen, met uitzondering van de sociale woningbouw, geldt een parkeernorm van 2.3 parkeerplaatsen per woning. Hierbij worden 2 parkeerplaatsen voor bewoners gerekend en 0.3 voor bezoekers.
- Voor sociale woningbouw geldt een parkeernorm van minimaal 1.2 parkeerplaats en maximaal 2 parkeerplaatsen per woning.

- Voor appartementgebouwen geldt een parkeernorm van 1.8 parkeerplaatsen per woning. Hierbij worden 1.5 parkeerplaatsen voor bewoners gerekend en 0.3 voor bezoekers. De parkeerplaatsen voor bezoekers komen in het openbaar gebied.
- De toegang van kavels wordt over het algemeen geregeld door een oprit uitgevoerd in gebakken klinkers. Tussen opritten is voldoende ruimte aanwezig voor een groenstrook van een redelijk formaat.
- De gemeente legt bij iedere woning (met uitzondering van tussenwoningen) één inrit van maximaal 4m breed, uitgevoerd in gebakken klinkers, op gemeentegrond aan.
- Het bezoekersparkeren vindt langs de straten in de berm plaats.

Voorgevelrooilijnen en oriëntatie

(zie afb. III p 54)

- Om de relatie tussen het wonen en het leven buiten te versterken geldt in algemeenheid dat zowel voor- als zijgevels openingen, zoals ramen en entrees, hebben naar het openbaar gebied.
- Voor een aantal belangrijke punten in het plan zijn woningen aangewezen die naast een voorgevel ook een ‘representatieve zijde’ hebben. Deze hoekwoningen liggen op de meest beeldbepalende hoeken. Gevels, van zowel woningen als garages en bergingen, hebben een representatieve uitstraling. Er wordt bijvoorbeeld extra aandacht besteed aan aantal, situering en grootte van de gevelopeningen. Verder draagt bijvoorbeeld gevelgroen bij aan de representatieve uitstraling van de gevel.

Materialisering

- Gevels mogen zowel in baksteen, rijk gedetailleerde steenstrips of hout worden uitgevoerd. Toepassing van natuurlijk gevelgroen (bijvoorbeeld Hedera of Ezelsoor) is toegestaan. Voor de deelgebieden Strandeiland en Oostervaart gelden aanvullende of afwijkende regels (zie hiervoor paragraaf 4.4).
- In geval van baksteen is het kleurgebruik warm en terughoudend: aardekleuren (tussen rood en bruin, niet fel en niet flets). De bakstenen gevel krijgt een rijke uitstraling door toepassing van subtiele kleurverschillen in de steenmix (niet bont), bijzondere steenformaten, metselverbanden en/of diep liggend voegwerk. Voegen sluiten qua uiterlijk

vertoon aan bij de baksteen, bijvoorbeeld donkergrijs, of zijn gekleurd in de steenkleur.

- In geval van hout, dient het hout zijn natuurlijke kleur te behouden of wordt zwart gebeitst. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de kleur.
- Het kleur- en materiaalgebruik van hoofd-, aan- en bijgebouwen wordt zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Voor alle woningen geldt dat de daken bestaan uit keramische dakpannen in een antracietint. Hoog verglaasde pannen worden niet toegepast. Mat verglaasde pannen behoren tot de mogelijkheid. Schuine daken (tot 45°) mogen ook als sedum- of mosdak uitgevoerd worden. Voor het deelgebied Lint van Sebastopol gelden aanvullende of afwijkende regels (zie hiervoor paragraaf 4.4).
- Deuren en kozijnen zijn bij voorkeur uitgevoerd in hout, aluminium of een materiaal met een gelijkwaardige verschijningsvorm. Deuren en kozijnen zijn blank gelakt of zijn uitgevoerd in terughoudende kleuren, zoals grijs,

wit, donkerblauw of donkergroen. De basisvorm van de kozijnen is rechthoekig. De kozijnen hebben geen roedeverdeling.

- Bij toepassing van zonnepanelen dienen deze zoveel mogelijk in het ontwerp van de woning te worden geïntegreerd. De kleur van zonnepanelen dient afgestemd te zijn op de kleur van het dakvlak.
- De kleur van het omhulsel van de (lucht) warmtepomp dient afgestemd te worden op de kleur van het hoofdgebouw.
- Het kleur- en materiaalgebruik van dakkapellen dient zorgvuldig afgestemd te worden op het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

4.4 Deelgebieden

(zie afb. IV p 54)

- In het stedenbouwkundig plan wordt in de ruimtelijke structuur en invulling van de openbare ruimte onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden: 'Strandeiland', 'Dorpsweide', 'Lint van Sebastopol', 'Fruitbomenpad' en 'Oostervaart'. Voor deze plekken gelden specifieke regels die op de volgende pagina's worden toegelicht.

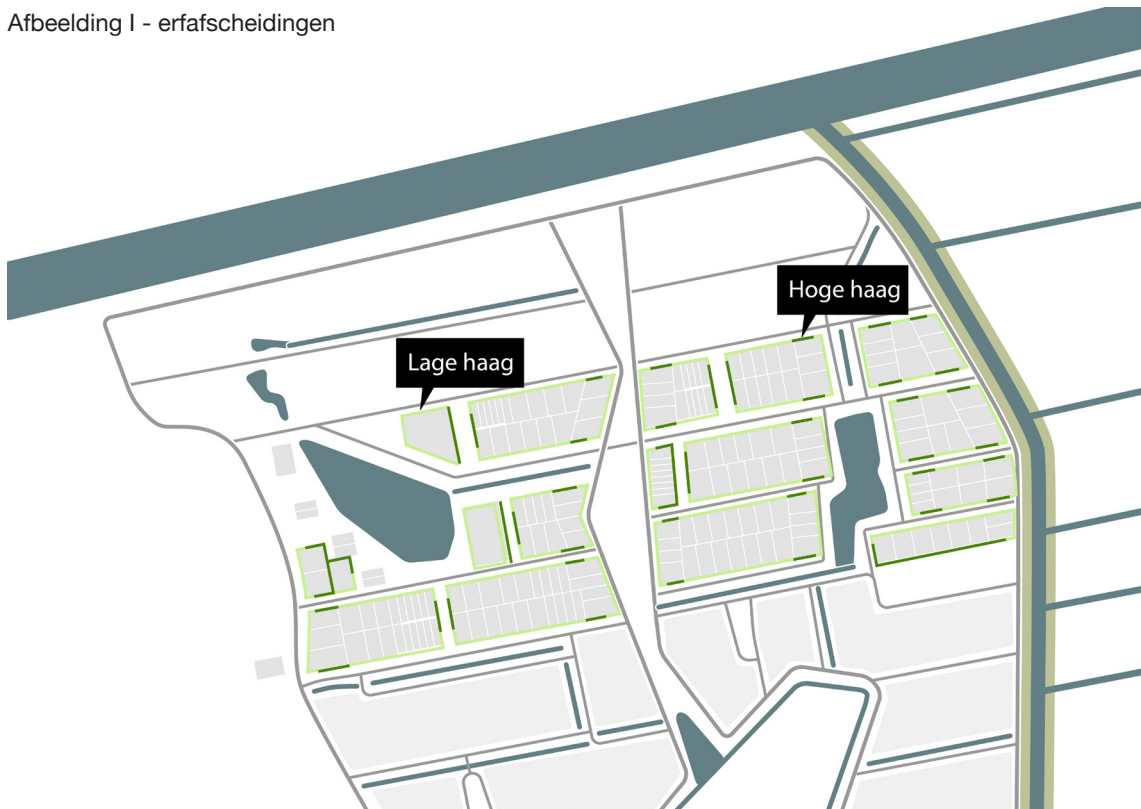


Kleurenpalet
aardekleuren bakstenen

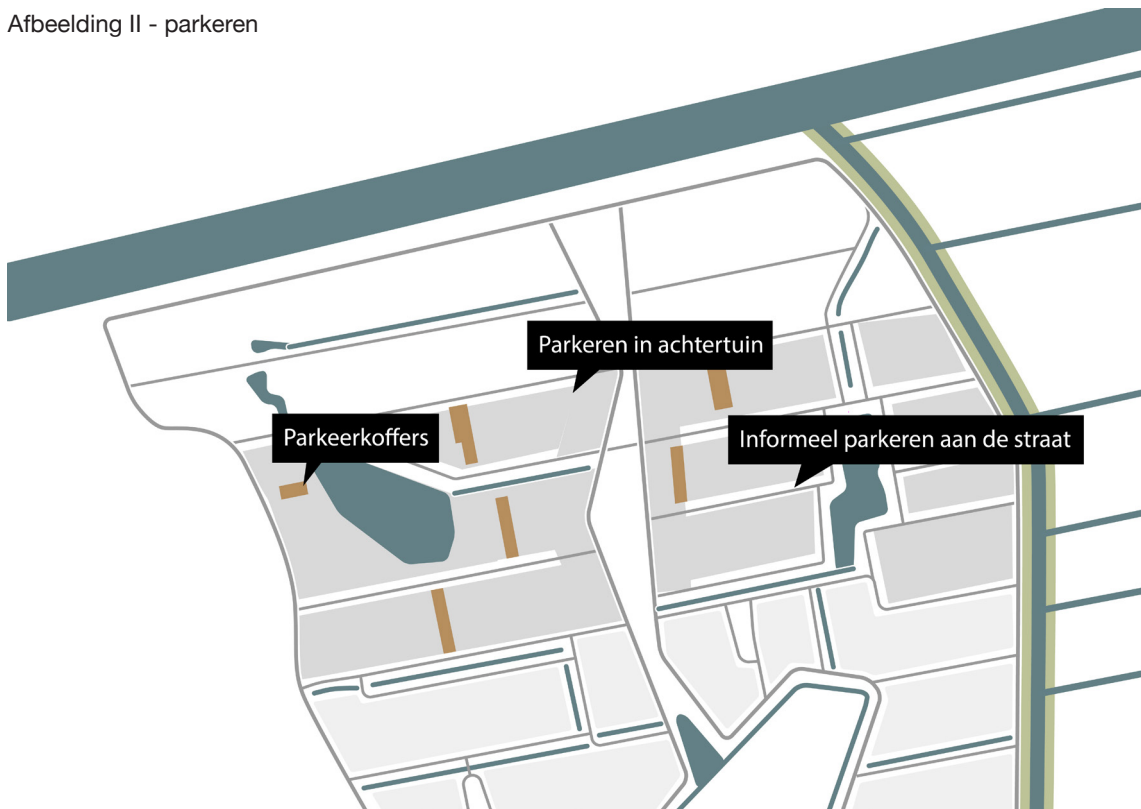


Kleur van het hout in de gevel sluit aan bij de tint van de baksteen om eenheid in de gevel te behouden.

Afbeelding I - erfafscheidingen



Afbeelding II - parkeren



Afbeelding III - beeldbepalende en representatieve gevels

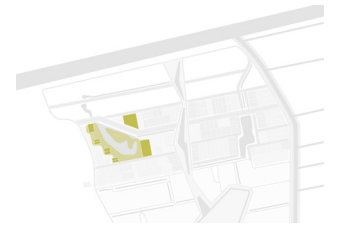


Afbeelding IV - begrenzing deelgebieden



Strandeiland

De bebouwing rond het Strandeiland maakt een zachte overgang naar het groen. De architectuur is eigentijds en overwegend uitgevoerd in hout. Een diversiteit aan woningtypes zorgt voor een ontspannen beeld.

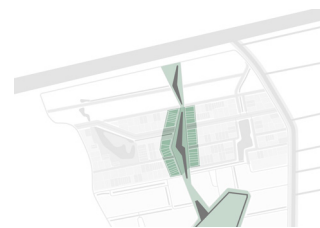


- Er geldt een afwijkende regel voor materiaalgebruik: de gevels van alle woningen aan de landschappelijke lijst dienen in het geheel of voor een substantieel deel opgetrokken te worden in hout. Het hout behoudt zijn natuurlijke kleur of wordt zwart gebeitst. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de kleur. Daken worden uitgevoerd in materiaal dat afgestemd is op de gevels, in antracietint of uitgevoerd als groen dak (mos/sedum of intensief begroeid).
- Platte daken (0° tot 15°) zijn toegestaan en zijn sedum- of mosdaken.
- De overgang tussen woning en landschap draagt bij aan het versterken van de relatie tussen binnen en buiten. De overgang kan bijvoorbeeld worden vormgegeven door middel van een veranda of een in de architectuur geïntegreerde buitenruimte met zicht op het landschap. De overgang is zorgvuldig ontworpen, heeft een robuust karakter en waarborgt de privacy. Om de relatie tussen woning en landschap te versterken is een haag dan ook niet verplicht.
- Parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht van de woning opgelost om zo de relatie tussen woning en het Strandeiland te waarborgen. De parkeeroplossing wordt als onderdeel van het hoofdvolume ontworpen of heeft een landschappelijk karakter door gebruik van bijvoorbeeld hoogteverschillen, natuurlijke beplanting, halfverharding en 'groene verharding' (bv. grastegels).



Dorpsweide

De Dorpsweide is een van de visitekaartjes van de Oostergast. Voor de bebouwing wordt dan ook een hoog ambitieniveau gevraagd. De nieuwe gebouwen worden in samenhang ontworpen en gaan een relatie aan met de Dorpsweide.



- Om de wandvorming te versterken hebben woningen een minimale goothoogte van 5.5m
- Alle woningen hebben een individuele zadeldak die dwars staat ten op zichte van de Dorpsweide.
- De woningen mogen zowel in baksteen als in hout worden uitgevoerd, mits er eenheid is in verschijningsvorm en materialisering tussen de verschillende woningen. De woningen vormen samen een architectonisch ensemble.
- De relatie tussen woning en Dorpsweide wordt versterkt. Woningen hebben bij voorkeur een buitenruimte in de voorgevel in de vorm van een balkon, erker of loggia of een terras opgenomen binnen de kapvorm.
- De Dorpsweide krijgt een groene uitstraling. Zo kunnen bijvoorbeeld geveldelen die ontstaan door verspringende rooilijnen en niet voorzien zijn van gevelopeningen worden voorzien van gevelgroen. Ook de inrichting van de buitenruimtes draagt bij aan de groene uitstraling. Balkons kunnen worden voorzien van in de architectuur geïntegreerde plantvakken en bordessen worden groen ingericht.



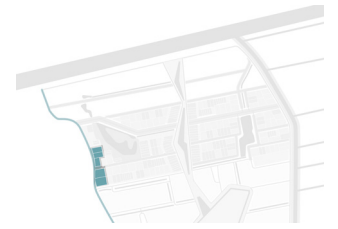
Dorpsweide





Lint van Sebastopol

Het Lint van Sebastopol krijgt het karakter van een organisch gegroeid lint. De woningen verschillen in kaprichting, nokhoogte en kleur. De verspringingen in rooilijn zorgen voor een dorpse sfeer.

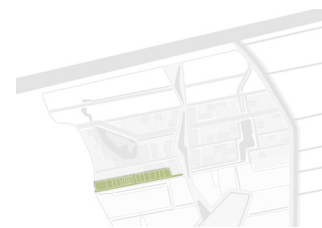


- Om een informeel en gevarieerd straatbeeld te realiseren, is de verschijningsvorm van de woningen aan het Lint van Sebastopol afwisselend. De woningen verschillen onderling bijvoorbeeld in kapvorm, kaprichting, materialisering en situering op de kavel.
- Er gelden ruimere regels voor materiaalgebruik: Naast de algemeen toegestane dakmaterialen zijn ook rieten kappen toegestaan.



Fruitbomenpad

Aan de voorzijde van de woningen loopt het Fruitbomenpad via de tuinen met veranda's en andere zitgelegenheden door tot aan de voordeur. Het Fruitbomenpad zelf is ruim ingericht met speelplekken en wandelroutes.



- Alle woningen zijn georiënteerd op Fruitbomenpad, door de situering van de entree en grote raampartijen.
- Twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen krijgen een gebouwde overgang tussen de woning en het Fruitbomenpad die integraal onderdeel is van de woning, bijvoorbeeld door het verlengen van het casco van de woning tot minimaal 1,5m. Hierbij steekt de verlenging voor de voorgevelrooilijn zoals beschreven in paragraaf 4.3 onder het kopje Kavelinrichting. Er wordt extra aandacht besteed aan materialisering en detaillering.
- Rijwoningen worden aan de zijde van het Fruitbomenpad voorzien van een gebouwde overgang tussen de woning en het Fruitbomenpad, bijvoorbeeld door een doorlopende - in de architectuur mee ontworpen - veranda van ten minste 1,5 m diep. Hierbij steekt de veranda voor de voorgevelrooilijn zoals beschreven in paragraaf 4.3 onder het kopje Kavelinrichting. Er wordt extra aandacht besteed aan materialisering en detaillering. In het geval van rijwoningen zal in overleg met Gemeente Westerkwartier een alternatieve invulling worden gevonden om de woning te hechten aan het Fruitbomenpad, bijvoorbeeld door middel van in de architectuur geïntegreerde zitgelegenheden aan de voorzijde van de woning.

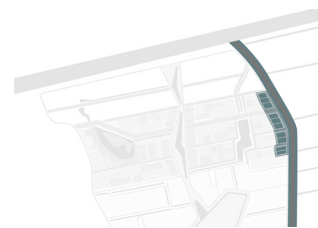




Sfeerreferentie Berkel-Enschot

Oostervaart

De woningen aan de Oostervaart vormen de entree van Zuidhorn bij het aanrijden vanaf het Noorderlicht. De woningen volgen door middel van een gestaffelde positionering de Spicastraat. Hierbij wordt voortgebouwd op de reeds bestaande lijst woningen aan de Oostervaart.



- Alle woningen zijn georiënteerd op de Oostervaart, door de situering van de entree en grote raampartijen.
- Zoals beschreven vormt deze lijst van woningen de entree van Zuidhorn. De regels voor materiaalgebruik van deze woningen zijn daarom streng vanwege de urgentie om eenheid in beeldkwaliteit te waarborgen op deze plek. Gevels worden geheel opgetrokken in baksteen of (rijk gedetailleerde) steenstrips. Het kleurgebruik is warm en terughoudend: aardekleuren.





De Zwarte Hond
Westblaak 37 (Grotiushuis)
3012 KD Rotterdam
Nederland

+31 (0)10 240 90 30 - info@dezwarthond.nl

Contactpersoon:
Bart van Leeuwen - vanLeeuwen@dezwarthond.nl