

Hoofdstuk 3

Beeldkwaliteit



Een nieuwe dorpsrand maken

Diversiteit in eenheid

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

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



Wonen aan het water



Wonen aan het groen



Ruimte voor ontmoeten en spelen



Natuurlijke uitstraling



Informeel erf

3.1 Algemene regels

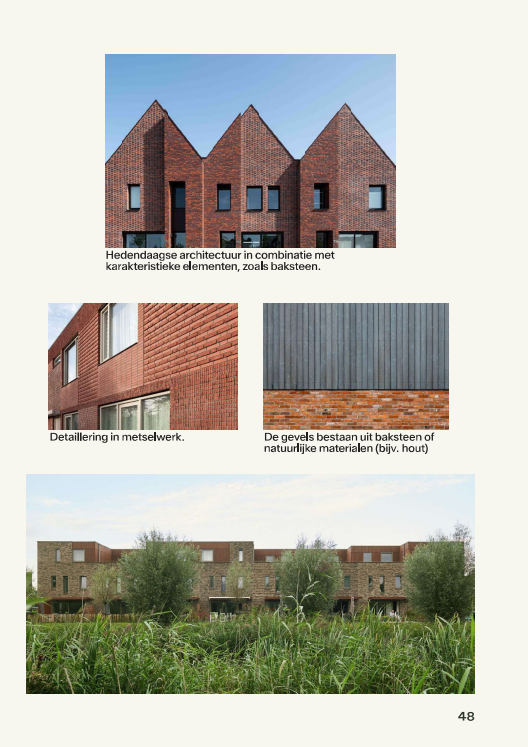
De algemene regels voor bebouwing in Oostergast fase 3b bouwen voort op de voorgaande fasen van Oostergast. De sfeer van Oostergast kenmerkt zich door gebruik van eenvoudige en heldere hoofdvormen en een beperkte materialisering.

Hoofdvolume

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

Bouwhoogte en dakvorm

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



Voorgevelroolijnen en oriëntatie

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

Kavelinrichting

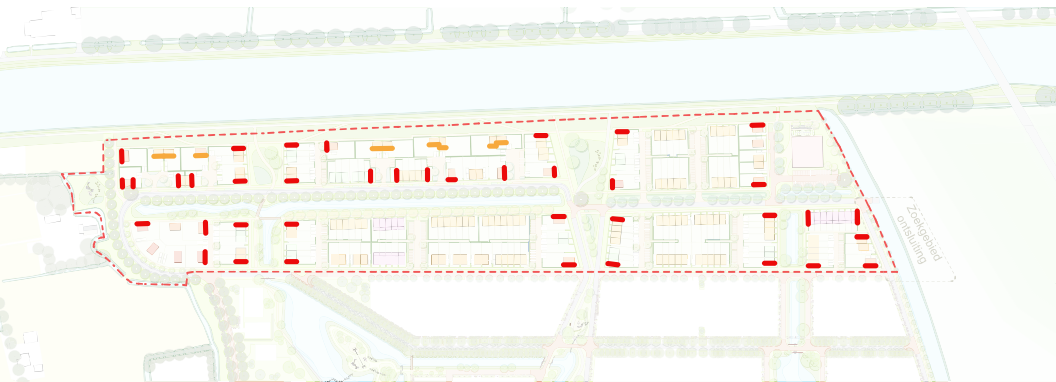
- Gebouwen staan ten minste 2 m uit de zij- en achtererfgrens, met uitzondering van de zijde waar rijwoningen of twee aaneengebouwde woningen direct aan elkaar grenzen.
- Garages, aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden minimaal 5 m achter de voorgevellijn geplaatst.

Erfafscheiding

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

Parkeren

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



Representatieve zijgevel
Representatieve achtergevel

Woningen met representatieve zij- of achtergevels

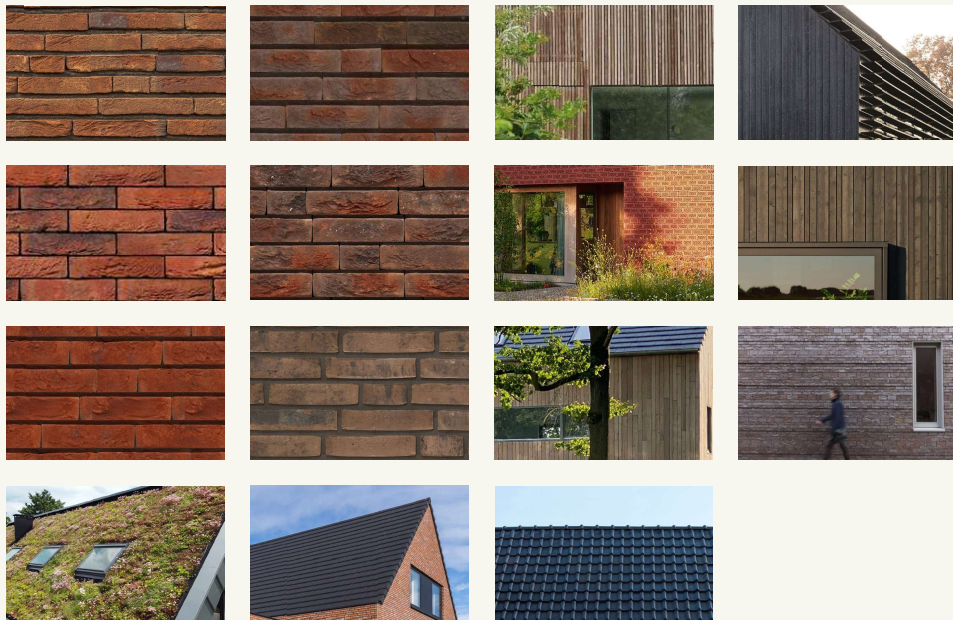


Haag 1,0 m hoog
Haag 1,8 m hoog

Erfafscheidingen



Carpinus betulus (haagbeuk)



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

Materialisering

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

- De gevels bestaan uit baksteen of natuurlijke materialen (bijvoorbeeld hout). Toepassing van groene gevels (door middel van beplanting) is toegestaan.
- Bij toepassing van baksteen is het kleurgebruik warm en terughoudend, in aardetinten tussen rood en donkerbruin, zonder felle of fletse kleuren. De gevel krijgt een rijke uitstraling door subtiele variatie in de steenmix (niet bont), door bijzondere formaten, metselverbanden en/of diep liggend voegwerk.
- Bij toepassing van hout behoudt het materiaal zijn natuurlijke kleur of wordt dit zwart gebeitst, al dan niet met een behandeling die het kleurbehoud ondersteunt.
- De toepassing van meerdere kleuren materiaal is toegestaan, mits dit een subtiel verschil is; geen bonte mixen, geen kleuruanceringen met sterke contrasten en geen contrasterende vlakken van baksteen. Contrasterende vlakken zijn alleen toegestaan als dit verschillende soorten materiaal zijn, bijvoorbeeld donker hout en rode baksteen.
- Voegen sluiten in kleur en uitstraling aan bij de baksteen, bijvoorbeeld donkergrijs of zijn gekleurd in de steenkleur. De voegen zijn ondergeschikt (geen lichte of witte voegen).
- De daken bestaan uit keramische dakpannen in de kleur antraciet of donker blauw. Hoog verglaasde dakpannen worden niet toegepast (mat verglaasd is wel mogelijk). Pannen zijn golvend of strak.
- De toepassing van mos- of sedumdak is mogelijk.
- Deuren en kozijnen worden bij voorkeur uitgevoerd in hout, aluminium of in een materiaal met een vergelijkbare uitstraling. Afwerking vindt

plaats met blanke lak of in ingetogen kleuren die niet contrasteren met gevelstenen.

- De basisvorm van de kozijnen is rechthoekig en er wordt geen roedeverdeling toegepast.
- Goten worden verwerkt in de dakopbouwen.
- Windveren en dakoverstekken in een contrasterende kleur (bijvoorbeeld wit) zijn niet toegestaan. Dakoverstekken in het bijzonder, zijn zeer ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Zonnepanelen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het ontwerp van de woning, waarbij de kleur wordt afgestemd op het dakvlak.
- Het omhulsel van de (lucht)warmtepomp wordt uitgevoerd in een kleur die aansluit bij het hoofdgebouw. De warmtepomp wordt buiten het zicht van de openbare ruimte geplaatst.
- Het kleur- en materiaalgebruik van dakkapellen wordt zorgvuldig afgestemd op dat van het hoofdgebouw.
- Het kleur- en materiaalgebruik van aan- en bijgebouwen wordt zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.

3.2 Specifieke aanvullende regels per deelgebied

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

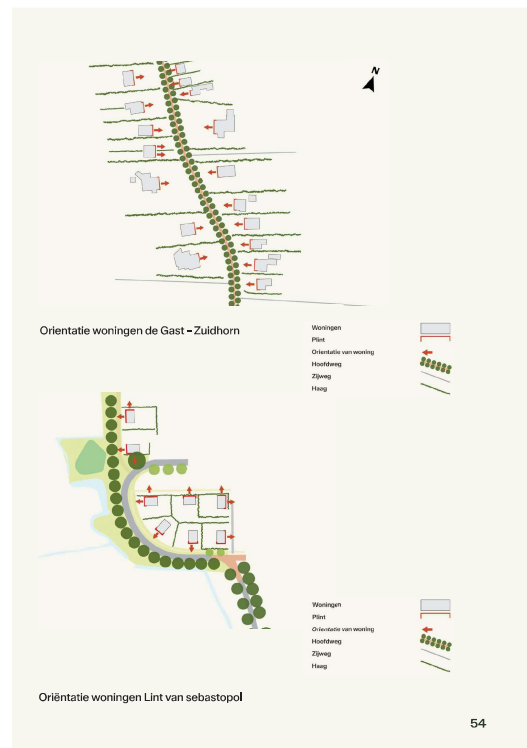
- 1 Lint van Sebastopol
- 2 Wonen op een erf
- 3 Entree aan de Oostervaart
- 4 Hoekwoningen aan de groene scheg

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

Lint van Sebastopol

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

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



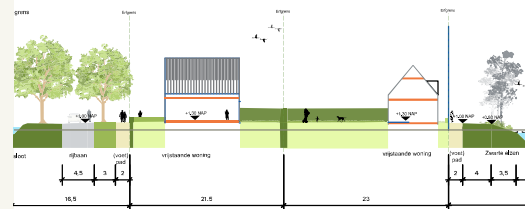
Doel is om de wereld van de Gast en het open landschap samen te brengen: de herkenbare monumentale laan, vergelijkbaar met De Gast, waaraan ontpoppen blokken in het landschap staan. De woningen vormen daarmee de overgang tussen dorp en landschappelijk wonen. Da versterken we door in de stedenbouwkundige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

Hoofdvolume

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

Bouwhoogte en dakvorm

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



Eenvoudige hoofdvorm met landschappelijk karakter.



Asymmetrische hoofdvorm.



Landschappelijk karakter met lage goothoogte.



Sculpturale hoofdvorm, met wegdraaiend deel

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

Kavelinrichting

- Kavels staan haaks op de weg

Parkeren

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

Verhardingsratio

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

Voorgevelroolijnen en orientatie

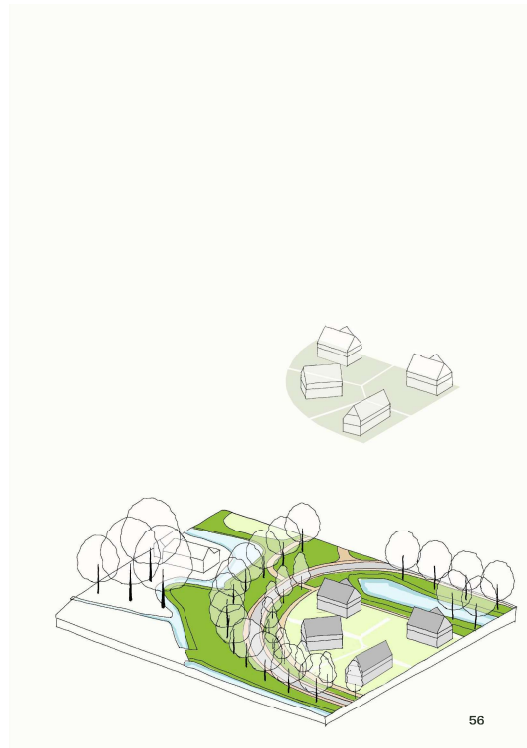
- Woningen zijn gericht op de openbare weg en 5 meter uit de rooilijn.

Materialisering

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

Detailering

- Er is aandacht voor detail; de detailering van de woning is strak en terughoudend.



Wonen op een erf

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

Hoofdvolume

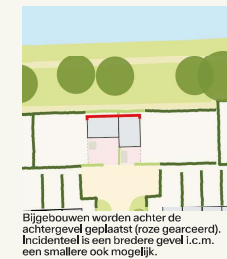
- Bouwmassa's staan binnen een heldere groene begrenzing.
- De woningen binnen een erfje worden als herkenbaar ensemble ontworpen.
- De hoofdvorm is eenvoudig en herkenbaar. Een asymmetrische vorm is mogelijk. Een woning kan uit meerdere platte volumes op eenzelfde basement bestaan bijvoorbeeld. Daarmee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

Bouwhoogte en dakvorm

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



Orientatie woningen Wonen op een erf



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

Kavelinrichting

- Kavelrichtingen zijn haaks of parallel aan de groene as.

Erfafscheiding

- Haag. Lager dan 1 m aan zijde Van Starckenborgkanaal en aangrenzend aan gemeenschappelijk erf.

Parkeren

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

Voorgevelrooilijnen en orientatie

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



Woningen geörienteerd op kanaal.



De woningen kunnen bestaan uit meerdere platte volumes.



Woningen ontworpen als ensemble, met spel van volumes

Materialisering

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

Detailering

- De detailering van de woning is rijk en fijnschalig.



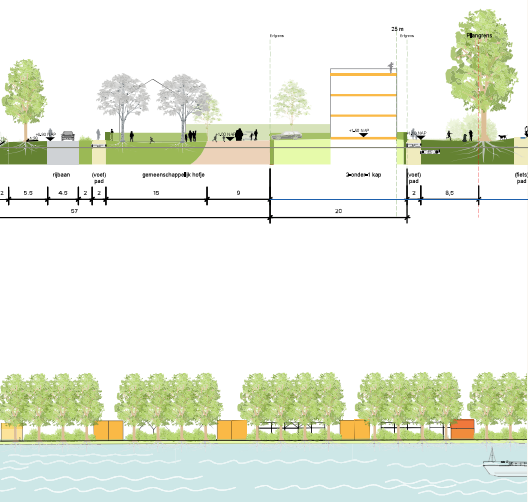
Platte daken zijn mogelijk, max. 60% is 3 lagen hoog.



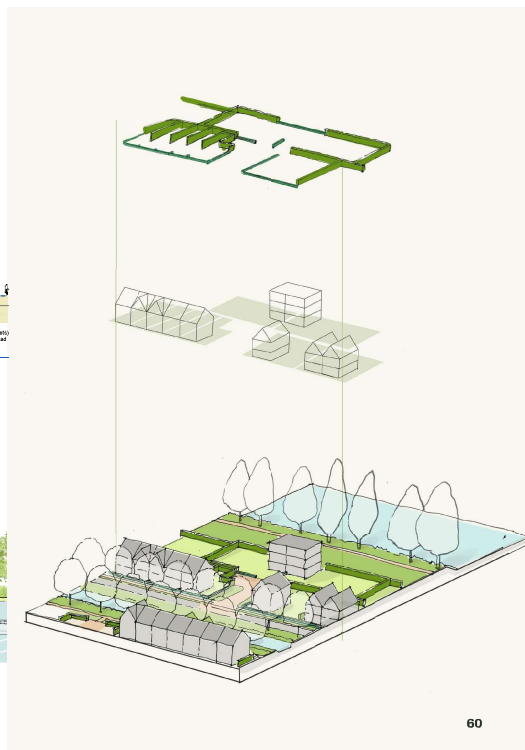
Informeel erf met verblijfskwaliteit door beplanting en afwezigheid van schuttingen.



Parkeren wordt binnen het erf opgelost



De bomen en woningen vormen een **alternerend ritme**.



Entree aan de Oostervaart

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

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

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

Hoofdvolume

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



Oriëntatie woningen Entree aan de Oostervaart

Bouwhoogte en dakvorm

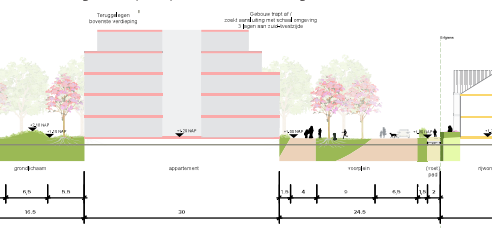
- Appartementengebouw 16–18 meter, max 10% mag afwijken ten behoeve van lift/installaties etc. Deze dienen te worden geïncorporeerd in de architectuur. Een plat dak is mogelijk. Hoofdvorm van het gebouw maakt relatie met de overige bebouwing aan de Oostervaart.
- De nokrichting van grondgebonden woningen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

Kavelinrichting

- De grondgebonden woningen staan haaks op de Oostervaart

Erfafscheiding

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



LAOS

Zuidhorn Oostergast fase 3b



De bovenste verdieping is teruggelegen.



Zorgvuldige detaillering van de gevel.



Balkons kunnen ontworpen worden als intermediaire zone.



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



Silhouet van dorpsrand wordt versterkt door nokrichting haaks op Oostervaart.

62

Parkeren

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

Voorgevelrooijlijnen en oriëntatie

- Voorgevellijnen van de grondgebonden woningen volgen de algemene principes.

Gevelopbouwen

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

Landing op het maaiveld

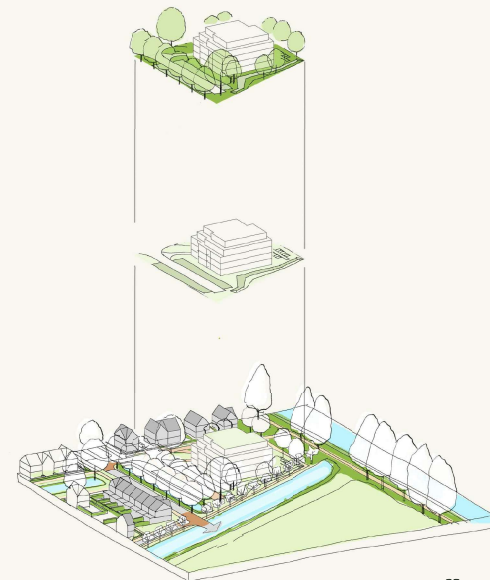
- Het complex landt aan alle zijden zacht ('voeten in het groen'). De functionaliteit is de basis voor de wijze waarop dit per zijde is uitgewerkt. Ook zijden zonder entreefunctie dienen zorgvuldig te worden uitgewerkt in hun aansluiting op het maaiveld.

Materialisering

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

LAOS

Zuidhorn Oostergast fase 3b



63

