

RHO ADVISEURS - NOTITIE

DATUM 22 februari 2023
KENMERK 20211698

BIJLAGE(N) Stedenbouwkundig plan

BELEIDSREGEL KWALITATIEF BEOORDELINGSKADER CHW BESTEMMINGSPLAN ZUIDHORN, OOSTERGAST FASE 2D-A NOORD EN 3A

Deze beleidsregel is bedoeld als beoordeling van de in de planregels van het Crisis- en Herstelwet (Chw) bestemmingsplan Oostergast Fase 2D-a noord en 3a opgenomen 'open norm' en dient als beoordelingssystematiek. De beleidsregel maakt daardoor zelf geen deel uit van het Chw bestemmingsplan. Dit maakt dat de beleidsregel gedurende de looptijd van het Chw bestemmingsplan kan worden verbeterd of geactualiseerd zonder dat daarvoor het plan zelf hoeft te worden aangepast. Het vaststellen van het Chw bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders stelt in beginsel de beleidsregels ten uitvoering van dit plan vast. Maar omdat in deze beleidsregel ook welstandregels zijn opgenomen is de gemeenteraad in dit geval het bevoegd gezag. Dit sluit aan op de regels uit artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet.

Het stedenbouwkundig plan is als bijlage aan dit document toegevoegd. In hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit van het stedenbouwkundig plan staat de identiteit per deelgebied omschreven. In dit document - de beleidsregel - zijn de regels en richtlijnen omschreven.

CHW BESTEMMINGSPLAN

Hoofdingeling:

1. Openbare ruimte
2. Ontwikkelvelden

Ad 1. De openbare ruimte is opgenomen in het Chw bestemmingsplan, niet in de beleidsregel.

- Onderdelen: : groen, verkeer en water.

Ad 2. Voor de ontwikkelvelden nemen we algemene zaken op als:

Algemene regels: (=hard in Chw bestemmingsplan)

- Bestemming Woongebied.
- Maximale bouwhoogte van woonhuizen en appartementen.
- Parkeren: plicht om parkeerbehoefte binnen ontwikkelveld op te lossen.

BELEIDSREGELS (DEEL)GEBIEDEN FASE 2D-A NOORD EN 3A

Werkwijze:

In deze beleidsregels maken we onderscheid tussen de volgende (deel)gebieden voor de ontwikkelvelden:

Regulier (alle ontwikkelvelden)

1. Strandeiland
2. Dorpsweide
3. Lint van Sebastopol
4. Fruitbomenpad
5. Oostervaart

De regels voor Regulier gelden voor alle uitgeefbare gebieden (de ontwikkelvelden). De regels voor de overige deelgebieden geven hier aanvullingen of uitzonderingen op waarmee de specifieke kwaliteiten van de deelgebieden versterkt worden.



Bron: Rho adviseurs. Indeling in deelgebieden fase 2D-a noord en 3a

REGELS EN RICHTLIJNEN

De beleidsregels zijn onderverdeeld in regels en richtlijnen. De regels zijn verplicht om te volgen, deze borgen de basiskwaliteit. Van de richtlijnen mag - gemotiveerd - worden afgeweken. Voor de meeste onderdelen zijn zowel regels als richtlijnen opgenomen. Enkele onderdelen bevatten alleen regels, andere alleen richtlijnen.

De regels zijn in het zwart weergegeven

De richtlijnen zijn in magenta weergegeven

1. REGULIER

HOOFDVOLUME

Vorm

Regel

- Het hoofdgebouw heeft een heldere en eenduidige vorm.
- Bij rijwoningen is de individuele woning ondergeschikt aan de rij als geheel.
- Woningen staan parallel aan of haaks op de dominante kavelrichting in het betreffende straatdeel.
- Gevelopeningen: de basisvorm van gevelopeningen is rechthoekig zonder roedeverdeling.

Richtlijn

- Gevelopeningen: 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.
- Representatieve zijde: 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 het aantal, de situering en de grootte van de gevelopeningen. Verder draagt bijvoorbeeld gevelgroen bij aan de representatieve uitstraling van de gevel.

Afbeelding III - beeldbepalende en representatieve gevels



Bron: Stedenbouwkundig plan fase 2da- noord en fase 3a, Zuidhorn Oostergast, De Zwarte Hond, d.d. 24-02-2020

Afmetingen

Regel

- Grondgebonden woningen:
 - Goothoogte: 3 tot 6 meter.
- Gevellijn:
 - Rijwoningen en vrijstaand geschakelde woningen: minimaal 3 meter van voorzijde erfgrens;
 - Vrijstaande en twee onder één kap woningen: minimaal 5 meter van voorzijde erfgrens. Uitzondering van minimaal 3 meter onder voorwaarden toegestaan;
 - In afwijking van deze regel is bij vrijstaande en twee onder een kap woningen een kortere afstand van de voorgevel tot de erfgrens mogelijk (minimaal 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.

- Minimaal 2 meter uit de zij- en achtererfgrens. Dit geldt niet aan de zijde waar twee aaneen gebouwde woningen of rijwoningen aan elkaar gebouwd zijn.

Materiaal- en keurgebruik

Regel

- Gevels mogen zowel in baksteen, rijk gedetailleerde steenstrips of hout worden uitgevoerd. Een combinatie van deze materialen is ook mogelijk.
- Kleur- en materiaalgebruik hoofd-, aan- en bijgebouwen zijn op elkaar afgestemd.
- Deuren en kozijnen: hout, aluminium of een materiaal met een gelijkwaardige verschijningsvorm.

Richtlijn

- **Gevels, kleurgebruik baksteen:** 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 steen-formaten, metselverbanden en/of diep liggend voegwerk. Voegen sluiten qua uiterlijk vertoon aan bij de baksteen, bijvoorbeeld donkergrijs, of zijn gekleurd in de steenkleur.
- **Gevels, kleurgebruik hout:** natuurlijke houtkleur (onbehandeld of behandeling die zorgt voor behoud kleur) of zwart gebeitst.
- **Daken:** gebruik keramische pannen in een antracietint. Mat verglaasde pannen zijn toegestaan. Zonnepanelen worden donker - in het zwart of antraciet - uitgevoerd.
- **Deuren en kozijnen** zijn blank gelakt of uitgevoerd met terughoudende kleuren (grijs, wit, donkerblauw, donkergroen); De kozijnen hebben geen roedeverdeling.
- **Gevels, gevelgroen:** Toepassing van natuurlijk gevelgroen (bijvoorbeeld Hedera of Ezelsoor) is toegestaan.
- **Daken:** Schuine daken mogen ook als sedum- of mosdak uitgevoerd worden.

Kappen/daken

Regel

- Hoofdvolume: het hoofdvolume heeft een kap.
- Helling: variërend tussen 30° en 60°.
- Noklijn: haaks of parallel aan de rijweg.
- Dakvorm: dakvorm is eenduidig en in één opslag herkenbaar. Vervormingen van de kap die slechts een deel van het dak beslaan zijn niet toegestaan (voorbeeld: Wolfseinden). Toevoegingen zoals dakkapellen zijn wel toegestaan.
- Dakkapellen: het kleur- en materiaalgebruik van dakkapellen dient zorgvuldig afgestemd te worden op het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

BIJGEBOUWEN & AAN- EN UITBOUWEN:

Regel

- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn in vorm en materiaal afgestemd op het hoofdgebouw.
- Garages staan ten minste 5 meter achter de voorgevellijn.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 5 meter achter de voorgevel gesitueerd te worden.
- Het bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

RHO ADVISEURS

Richtlijn

Aan- en uitbouwen:

- Het is mogelijk om aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 5 meter (minimaal 3 meter), 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

Regel

- Aan voorzijde van de kavel:
 - 1 meter hoog op uitgeefbaar terrein.
 - Soort: groene beukenhaag.
- Zij- en achtertuinten vanaf 1 meter achter voorgevellijn:
 - Indien zichtbaar vanuit of grenzend aan de openbare ruimte:
 - Hoogte 1.8 meter.
 - Haag; vegetatief; inheemse beplanting; of met inheemse vegetatie begroeid frame.
- Soort: vegetatief; haag; begroeide erfafscheiding.
- Overig, erfafscheiding is niet grenzend aan of zichtbaar vanuit de openbare ruimte:
 - Hoogte: 2 meter.
 - Soort: vrij.

Richtlijn

- Waar mogelijk worden vegetatieve erfafscheidingen gerealiseerd zodat er wordt aangesloten bij de groene ambitie van het gebied. Waar het niet mogelijk is om met hagen voldoende afscheiding te realiseren kunnen deze met frames of hekwerken worden gecombineerd.

PARKEREN

Regel

- Parkeernorm:
 - Grondgebonden woningen (koop): afhankelijk van het woningtype:
 - Vrijstaand: 2.3 parkeerplaatsen (inclusief 0.3 pp voor bezoekers)
 - Twee onder één kap: 2.2 parkeerplaatsen (inclusief 0.3 pp voor bezoekers)
 - Tussen- en hoekwoningen: 2.0 parkeerplaatsen (inclusief 0.3 pp voor bezoekers)
 - Sociale huurwoningen: 1.6 parkeerplaatsen per woning (inclusief 0.3 pp voor bezoekers)
 - Appartementen (koop): afhankelijk van prijscategorie:
 - Duur: 1.9 parkeerplaatsen per woning (inclusief 0.3 pp voor bezoekers)
 - Midden: 1.7 parkeerplaatsen per woning (inclusief 0.3 pp voor bezoekers)
 - Goedkoop: 1.6 parkeerplaatsen per woning (inclusief 0.3 pp voor bezoekers)

Richtlijn

- 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 inritten aan in de door haar te ontwikkelen fase 2da-Noord.
- Parkeerhof:
 - Haag om het hof.
 - Materiaal verharding afgestemd op materiaal en kleurgebruik openbare ruimte.

- Ontsloten d.m.v. insteek vanuit de openbare ruimte.
- Haakse parkeerplekken.

DUURZAAMHEID

Regel

- Bouw circulair en toekomstbestendig. Hierbij moet tenminste voldaan worden aan de maximale grenswaarde van de Milieuprestatie Gebouwen (MPG).
- Bouw aardgasvrij.
- Zonnedak: woningen worden standaard opgeleverd met een zonnedak, bedoeld voor gebruik gebonden en gebouw gebonden energievraag.

Richtlijn

- Woningen worden bij voorkeur energieneutraal gebouwd en - indien mogelijk - zelfs energieleverend. MPG: er wordt gestreefd naar een waarde onder de geldende waarde. Deze wordt naar verwachting de komende jaren stapsgewijs verder aangescherpt, te beginnen in 2021 (0,8) en uitmondend in een halvering uiterlijk in 2030.
- Aardgasvrij: qua verwarming worden woningen standaard uitgevoerd met een individuele warmtepomp. De 'bodemplus' en de luchtwarmtepomp zijn de twee opties die op dit moment financieel haalbaar, technisch uitvoerbaar en realiseerbaar zijn voor de Oostergast.
- Opladen elektrische auto's: op eigen terrein; tenzij bewoners niet beschikken over een eigen oprit.

Ecologie/natuur

Richtlijn

- Neem voorzieningen op in de gebouwen ten behoeve van het versterken van de lokale fauna, deze zijn onderdeel van de architectuur. Integreer nestkasten voor vleermuizen en huismussen in gevels.

Water

Richtlijn

- Beperk het watergebruik van woningen.
- Gebruik waar mogelijk hemelwater of hergebruik water.
- Vertraag de afvoer of buffer water voordat het wordt afgevoerd.
- Koppel hemelwater af naar oppervlaktewater.
- Verzamel hemelwater in regentonnen voordat het wordt afgekoppeld op oppervlaktewater.

Energie

Zonnepanelen/boilerpanelen

Regel

- De panelen zijn onderdeel van de architectuur.
- De panelen leveren geen onrustig dakvlak op.

Richtlijn

- Panelen op een schuin dak vormen een gesloten vlak en zorgen voor een rustig straatbeeld. De panelen hebben een gelijke hellinghoek als het dakvlak.
- Panelen op een plat dak staan op meer dan 1 meter afstand van de dakrand waardoor deze zeer beperkt zichtbaar zijn.

Warmtewisselaars - airco's - installaties

Regel

- Installaties zijn onderdeel van de architectuur of niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
- De kleur van het omhulsel van een (lucht)warmtepomp dient afgestemd te worden op de kleur van het hoofdgebouw.

Richtlijn

- **Gebruik installaties die geen tot zeer weinig hinder (o.a. geluidsoverlast) veroorzaken.**

2. STRANDEILAND

HOOFDVOLUME

Vorm

Regel

- De architectuur is hedendaags. Hieronder wordt de architectonische stijl die in het heden geldt verstaan. Enkele kenmerken hiervan zijn: grote raampartijen; veel natuurlijke verlichting; milieuvriendelijk ontwerp; verbinding met de natuur.

Afmetingen

Regel

- Bouwhoogte appartementen: maximaal 4 lagen hoog, waarvan de 4^e laag een terug liggende bouwlaag is.

Richtlijn

- **Voor het bepalen van de bouwhoogte wordt rekening gehouden met privacy en schaduwwerking op naast gelegen kavels.**

Materiaal- en kleurgebruik

Regel

- Materiaal gevels: geheel of voor substantieel deel uit hout.
- Kleur gevels: natuurlijke houtkleur (onbehandeld of behandeling die zorgt voor behoud kleur) of zwart gebeitst.
- Kleur en materiaal daken: materiaal afgestemd op gevels.

Richtlijn

- **Kleur en materiaal daken: antracietint of als groen dak (sedum/mos).**

Kappen/daken

- Platte daken zijn toegestaan (van 0° tot 15°) en zijn sedum- of mosdaken.

BIJGEBOUWEN EN AAN- EN UITBOUWEN

Regel:

- 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.

ERFAFSCHEIDINGEN

Richtlijn

- Een haag is niet verplicht.
- De overgang tussen woning en het landschap is zo klein mogelijk. De overgang kan bijvoorbeeld worden vormgegeven door middel van een veranda of een in de architectuur geïntegreerde buitenruimte.

PARKEREN

Regel

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

Richtlijn

- Geparkeerde auto's staan vanuit de woning gezien zo veel mogelijk uit het zicht 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' (bijvoorbeeld grastegels).

DUURZAAMHEID

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

3. DE DORPSWEIDE

HOOFDVOLUME

Vorm

Regel

- De voorgevel loopt parallel aan de voorerfgrens.

Richtlijn

- De woningen worden in samenhang ontworpen. Zo hebben alle woningen rond de Dorpsweide een flinke goothoogte, worden twee onder een kap woningen en villa's met de garages geschakeld en vormen ze een eenheid in verschijningsvorm.
- 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.
- Geveldelen die ontstaan door verspringende rooilijnen en niet voorzien zijn van gevelopeningen worden voorzien van gevelgroen.
- Balkons kunnen worden voorzien van in de architectuur geïntegreerde plantvakken en bordessen worden groen ingericht.

Afmetingen

Regel

- Gevellijn: 0.5 meter tot 3 meter van de voorzijde erfgrrens.
- Goothoogte grondgebonden woningen: minimaal 5.5 meter.

Richtlijn

- Twee onder een kap woningen en villa's: schakel deze aan elkaar met de garages om het besloten beeld te versterken.

- Woningen hebben een buitenruimte in de voorgevel opgenomen binnen de kapvorm. Bijvoorbeeld: balkon, erker, loggia, terras.

Materiaal- en kleurgebruik

Regel

- De woningen vormen een architectonisch ensemble en samen een ruimtelijk geheel. De samenhang ontstaat door de stedenbouwkundige compositie en de op elkaar afgestemde architectuur van de woningen.

Richtlijn

- De woningen mogen zowel in baksteen als in hout worden uitgevoerd, mits er eenheid is in verschijningsvorm en materialisering tussen de verschillende woningen.

Kappen/daken

Regel

- Alle grondgebonden woningen hebben een individuele zadeldak.
- Nokrichting: dwars op Dorpsweide.

BIJGEBOUWEN EN AAN- EN UITBOUWEN

Richtlijn

- Garages worden aan elkaar geschakeld.

ERFAFSCHEIDINGEN

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

PARKEREN

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

DUURZAAMHEID

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

4. LINT VAN SEBASTOPOL

HOOFDVOLUME

Vorm

Regel

- De verschijningsvorm is verschillend ten opzichte van andere woningen aan het lint van Sebastopol.

Richtlijn

- Breng variatie aan in de kapvorm, de kaprichting, de nokhoogte, het materiaal, en het kleurgebruik en de situering op de kavel.

Afmetingen (hoogte; afstand voorgevellijn; afstand tussen woningen; ..)

Richtlijn

- Gevellijn: verschillend ten opzichte van andere woningen aan het lint van Sebastopol.

RHO ADVISEURS

- **Nokhoogte:** verschillend ten opzichte van andere woningen aan het lint van Sebastopol.
- **Positie op kavel:** verschillend ten opzichte van andere woningen aan het lint van Sebastopol.

Materiaal- en kleurgebruik

Regel

- **Kappen:** naast de reguliere materialen zijn rieten kappen ook toegestaan.

Richtlijn

- **Kleurgebruik:** verschillend ten opzichte van andere woningen aan het lint van Sebastopol.

Kappen/daken

Richtlijn

- **Kaprichting:** verschillend ten opzichte van andere woningen aan het lint van Sebastopol.
- **Kapvorm:** verschillend ten opzichte van andere woningen aan het lint van Sebastopol.

Bijzondere hoeken/architectonische verbijzondering

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

BIJGEBOUWEN EN AAN- EN UITBOUWEN

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

ERFAFSCHEIDINGEN

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

PARKEREN

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

DUURZAAMHEID

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

5. FRUITBOMENPAD

HOOFDVOLUME

Vorm

Regel

- Woningen zijn op het Fruitbomenpad georiënteerd met de entree en grote raampartijen.

Richtlijn

- **Er wordt een bijzondere private buitenruimte gemaakt op de begane grond. Hiermee wordt een geleidelijke overgang tussen woning en de openbare ruimte gerealiseerd.**
- **Gebouwde overgang twee onder een kap en vrijstaande woningen: de woningen hebben een gebouwde overgang tussen woning en Fruitbomenpad welke integraal onderdeel is van de woning. Bijvoorbeeld door in architectuur mee ontworpen veranda van minimaal 1.5 meter diep. De veranda steekt uit voor de voorgevellijn.**

- Gebouwde overgang rijwoningen: de woningen hebben een gebouwde overgang tussen woning en Fruitboompad. Bijvoorbeeld door een doorlopende - in de architectuur mee ontworpen - veranda van ten minste 1,5 meter diep. Hierbij steekt de veranda uit voor de voorgevelrooilijn. In het geval van sociale woningbouw zal in overleg met Gemeente Westerkwartier een alternatieve invulling worden gevonden om de woning te hechten aan het Fruitbomenpad, dit bijvoorbeeld in de architectuur geïntegreerde zitgelegenheden aan de voorzijde van de woning.

Afmetingen (hoogte, afstand voorgevellijn, afstand tussen woningen)

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

Materiaal- en kleurgebruik

Regel

- Er wordt extra aandacht besteed aan de materialisering en de detaillering van de woningen waardoor een hogere beeldkwaliteit wordt gerealiseerd.

Richtlijn

- Zet hoogwaardige materialen in en zorg voor een zorgvuldige detaillering.

Kappen/daken

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

Bijzondere hoeken/architectonische verbijzondering

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

BIJGEBOUWEN EN AAN- EN UITBOUWEN

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

ERFAFSCHEIDINGEN

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

PARKEREN

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

DUURZAAMHEID

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

6. OOSTERVAART

HOOFDVOLUME

Vorm

Regel

- Alle woningen zijn georiënteerd op de Oostervaart.
- De voorgevellijn staat haaks op de oude landschappelijke oost - west richting. Hierdoor ontstaat een gestaffeld beeld.

RHO ADVISEURS

Afmetingen (hoogte, afstand voorgevellijn, afstand tussen woningen)

Richtlijn

- **Goothoogte: bij voorkeur hoger dan 6.5 meter.**

Materiaal- en kleurgebruik

Regel

- Gevels: geheel uit baksteen opgetrokken of rijk gedetailleerde steenstrips.
- Gevelkleur: warm en terughoudend, aardekleuren.
- Het gebruik van hout als gevelmateriaal is niet toegestaan.

BIJGEBOUWEN EN AAN- EN UITBOUWEN

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

ERFAFSCHEIDINGEN

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

PARKEREN

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.

DUURZAAMHEID

Conform algemeen geldende regels en richtlijnen van regulier.