

Gemeente
Hoogezand-Sappemeer



Beeldkwaliteitplan IJSBAAN

Gemeente Hoogezand-Sappemeer
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Juni 2010

INHOUD

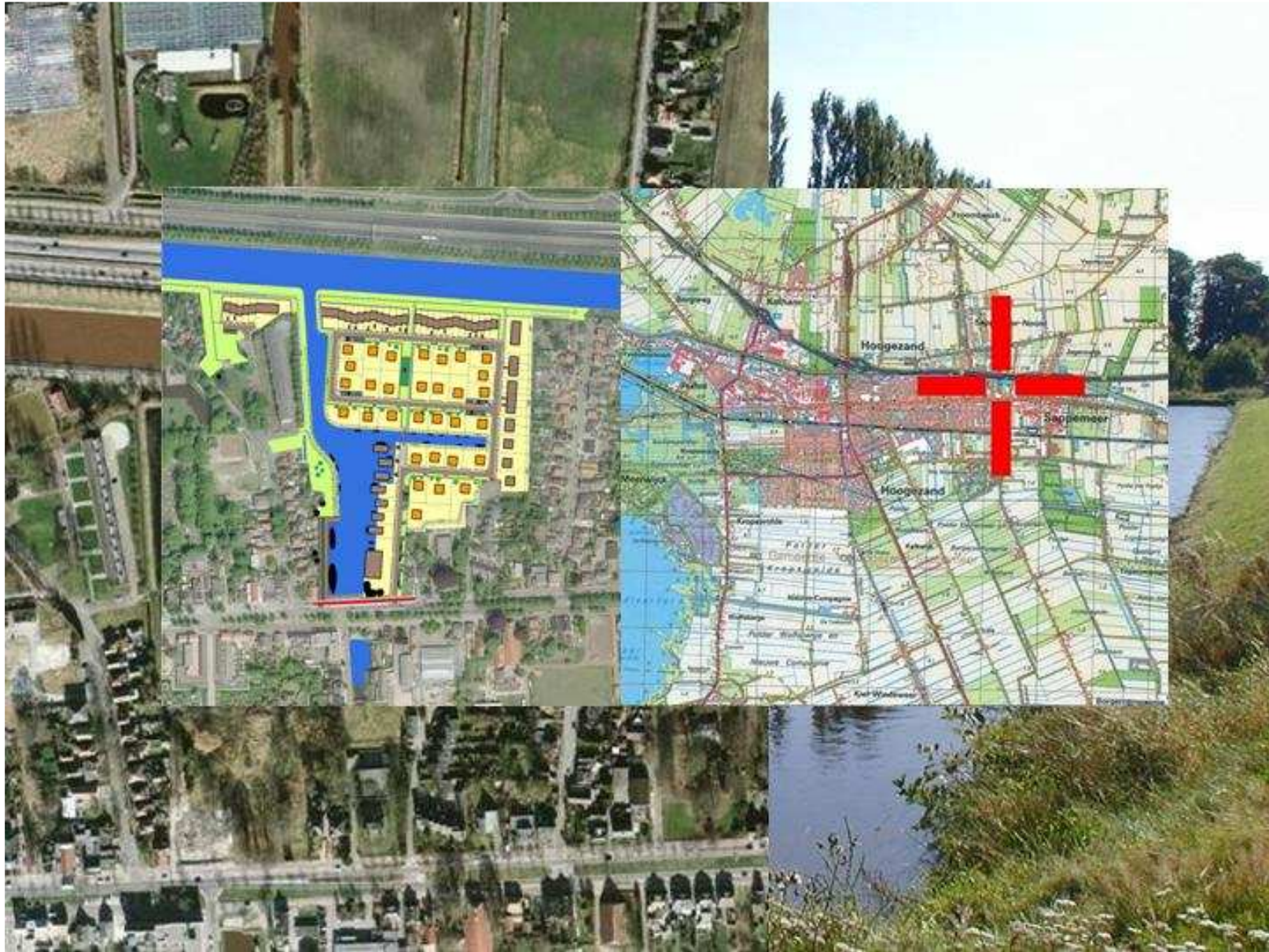
1. INLEIDING	blz. 5
2. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	blz. 7
3. BEELDKWALITEIT ALGEMEEN	blz. 9
4. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	blz. 11
5. BEELDKWALITEIT GEBOUWDE OMGEVING	blz. 19
6. BIJLAGEN	blz. 29



1. INLEIDING

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van het nieuwe woongebied IJsbannerrein heeft de gemeenteraad in december 2007 ingestemd met de stedenbouwkundige schets. Deze schets is verder uitgewerkt in een indicatieve verkaveling. De volgende fase in het planproces vormt het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Daarnaast wordt ook het bestemmingsplan “IJsbannerrein” in procedure gebracht. Het indicatieve verkavelingsplan en bestemmingsplan vormen de belangrijkste ruimtelijke en juridische planologische kaders voor de woningbouwontwikkeling. De randvoorwaarden uit deze plannen zijn nog “beeldloos”. Om de voorgestelde ambitie ook in de toekomstige beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte te kunnen realiseren, is dit “Beeldkwaliteitsplan IJSBAAN” opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn aspecten geregeld, waarmee de ambitie van de beeldkwaliteit in de nieuwe woonwijk concrete invulling krijgt. Dit beeldkwaliteitsplan geeft aan hoe de sfeer en de kwaliteit die met het verkavelingsplan worden beoogd, op een vanzelfsprekende manier kunnen worden doorvertaald in de architectuur. Dit voorstel moet de inspiratie leveren aan iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te realiseren. Om een bijzonder woongebied te realiseren is een aantal ambities weergegeven die richtinggevend zijn voor de beeldkwaliteit. Een woonbuurt die zich onderscheidt van de omgeving en die uiteindelijk een hoge omgevingskwaliteit oplevert waarin toekomstige bewoners zich kunnen herkennen. Gemeenschappelijke uitgangspunten voor de stijl waarin gebouwd, voor de vormgevingsprincipes, kleur- en materiaalgebruik zijn noodzakelijk om het concept van het IJsbannerrein waar te kunnen maken.

Het Beeldkwaliteitsplan krijgt een normatief karakter voor de toetsing van bouwaanvragen in het plan. Maatvoering in het bestemmingsplan is bepalend. Na de inspraak met de bevolking, zal het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad, waarbij wordt bepaald, dat het beeldkwaliteitsplan onderdeel gaat uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota. Het Beeldkwaliteitplan maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Wel zal het ontwerp van het Beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het bestemmingsplan de inspraakprocedure doorlopen.



2. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

De gemeente Hoogezand-Sappemeer heeft haar kenmerkende, gewaardeerde, en nog steeds traceerbare, structuur te danken aan de veenafgravingen die in de 17^e eeuw een aanvang namen. Dwars op de diverse hoofddeepen werden wijken gegraven, waardoor als het ware een verzameling van schaakbordvlakken ontstond. De schaakbordvlakken, ook wel kamers genoemd, lenen zich bijzonder goed voor invulling met woningbouw. Het te ontwikkelen gebied ligt in de stedelijke strook tussen het nieuwe Winschoterdiep en de Noorderstraat en direct aan het Winschoterdiep (zie afbeelding hiernaast) en tussen de Parkstraat en de Herenstraat. Een kans om een rechtstreekse verbinding met de doorgaande vaarroute te maken en het thema wonen aan het water gestalte te geven. Een kwaliteitslocatie aan het Winschoterdiep! Deze uitgangssituatie leidt tot het volgende concept voor de locatie IJsbahn.

Een “vaar”verbinding mogelijk maken tussen het Winschoterdiep en het Borgercompagniesterdiep. De ontsluiting van het gebied gebeurt op twee manieren, aanhaking op de Noorderstraat en op de Parkstraat. Een nieuwe randbebouwing is ruggelings langs het Winschoterdiep (**Dijk**) en tegen de bestaande bebouwing (**Rug**) van de Herenstraat gelegen, zodat het bouwplan een hechte verbinding vormt met de bestaande bebouwing. Door randbebouwing te creëren blijft er een soort binnengebied (**Hart**) over. Om de relatie met het water te optimaliseren wordt de vaarverbinding uitgebreid met een zijarm richting dit binnengebied. In dit binnengebied – deze wordt doorsneden door een zichtlijn vanaf de Noorderstraat richting Winschoterdiep – wordt een speelterreintje aangelegd.

Direct ten noorden van de Noorderstraat is in het plan ruimte gecreëerd voor bijzondere woonvormen. We denken hier aan wonen op, in of aan het water (**Haven**). Om de entree van het plangebied te markeren wordt hier een woongebouw (**Lint**) van max. 16 meter inclusief kap gesitueerd. De belangrijkste beeldbepalende bomen worden gehandhaafd.

De hoofdontsluiting van het plangebied wordt gerealiseerd op de Noorderstraat . Om toch de mogelijkheid open te houden voor een extra ontsluiting (in geval van calamiteiten) wordt de fietsverbinding via het woonhofje aan de Noorderstraat zodanig uitgevoerd dat autoverkeer mogelijk gemaakt kan worden. De aansluiting van de woonstraat op de Parkstraat gebeurt op de manier die gebruikelijk is in 30 km zones. Het park aan de Parkstraat krijgt zijn begin/beëindiging in het te ontwikkelen plan. Aan de noordzijde van de Parkstraatflat en parallel aan het Winschoterdiep wordt een woongebouw gesitueerd. Hier krijgt de nieuw te maken vaarverbinding ook zijn toegang tot het Winschoterdiep. Voor alle erfscheidingen in de overgang openbaar/privé wordt veel aandacht gevraagd. Dit geldt voor zowel de voor als de zij en e.v. de achtergrenzen (met name de woningen die met de achterkanten aan het water grenzen).

De rijweg heeft aan een zijde een voetpad en aan de andere zijde een berm. In de berm en voortuinen worden bomen geplant. Hierdoor krijgt het straatprofiel in relatie met de voortuinen een parkachtig karakter. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Voor bezoekers wordt de ruimte op straat benut. Op meerdere plaatsen zijn parkeerplaatsen in het openbaar gebied gesitueerd, waar mogelijkheid bestaat om rijwoningen en waterwoningen te ontwikkelen.

De oevers van de waterpartijen die grenzen aan het openbaar gebied en daardoor voor iedereen toegankelijk zijn, worden kindvriendelijk uitgevoerd.



3. BEELKWALITEIT ALGEMEEN

De gemeente probeert samen met de inwoners, ontwikkelaars en belanghebbende een zo aantrekkelijk mogelijke omgeving te maken en die ook zo te houden. Het uiterlijk van gebouwen speelt daarin een belangrijke rol. Elk gebouw, elke uitbouw of aanbouw vormt weer een nieuw element in een bestaand beeld. De zorg voor het uiterlijk van de gebouwde omgeving is belangrijk. Daarbij wordt gekeken naar de kwaliteit van de uiterlijke kenmerken van het bouwwerk, maar ook of het positief bijdraagt aan de omgeving. Concrete zaken als materiaal - en kleurgebruik en ook andere criteria spelen hierin een rol.

Dit beeldkwaliteitplan dient meerdere doelen, het is:

een middel voor de gemeente om een minimum beeldkwaliteit te garanderen, een handleiding voor ontwikkelaars en architecten voor het ontwikkelen van bouwprojecten, een beoordelingskader voor Welstand, een garantie voor burgers en ontwikkelaars voor de kwaliteit van de inrichting van het openbaar gebied, een instrument om een samenhangend en collectief ruimtelijk beeld te bereiken.

Het IJbaanterrein is een van de nieuwste inbreidinglocaties van Hoogezand-Sappemeer. Het wordt een woonwijk van hoge kwaliteit, met een rijke variatie aan woonmilieus. De locatie moet een maritiem-scandinavische uitstraling krijgen. Op de afbeelding hiernaast zijn enkele beelden te zien waaruit de inspiratie gehaald is voor een maritiem-scandinavische uitstraling.

De planstructuur (zie afbeelding hiernaast) van het IJbaanterrein is opgehangen aan de ligging van het Winschoterdiep en het maken van vaarwater richting de Borgercompagniesterdiep.

De samenhang in het plangebied is essentieel om het gewenste karakter van een maritiem-scandinavische buurt te verkrijgen. Het stedenbouwkundigontwerp is te onderscheiden in een vijftal gebieden waarvoor een samenhangend architectonisch beeld wordt nagestreefd. Dit zijn de volgende te onderscheiden ruimtelijke eenheden (zie afbeelding hiernaast):

1. Dijk
2. Rug
3. Hart
4. Haven
5. Lint



4. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Niet alleen de beeldkwaliteit in de gebouwde omgeving is van belang maar ook die van de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt in het IJsbaanterrein ook heel zorgvuldig vormgegeven. Ook hier wordt getracht een maritiem-scandinavische uitstraling te creëren. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal nog verder uitgewerkt worden, waarbij bijvoorbeeld de speelplek, de plek van solitaire bomen en de verlichting van de weg nader bepaald worden. Het openbaargebied wordt grotendeels ingericht volgens het Handboek Ontwerprichtlijnen BeBoB (beheerbewust ontwerpen en ontwerpbewust beheren) van de gemeente. Duurzaamheid speelt hierbij een grote rol. De openbare ruimte kunnen we onderverdelen in: infrastructuur en verkeer, groen en water.

Infrastructuur en verkeer

Voor het gehele gebied geldt een 30 km regime. Op sommige plaatsen wordt dmv een andere materiaalsoort een snelheidsremmende voorziening aangebracht. De weg is twee richtingsverkeer en voorzien van een berm en een voetpad. De weg wordt uitgevoerd in gebakken klinkers en voorzien van een lage opsluiting. Om de straten leefbaar te maken moet er een balans worden gevonden tussen de behoefte aan rust en veiligheid en activiteit in de straten. Om een groot deel van de auto's niet op straat te laten parkeren, wordt er gesteld dat iedere bewoner parkeert op eigen terrein. Op plaatsen waar rijwoningen worden ontwikkeld zullen parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers worden gerealiseerd in het openbaar gebied. De parkeerplaatsen en het gebied waar de zichtlijn vanaf de Noorderstraat richting het Winschoterdiep doorheen gaat wordt vormgegeven met eenduidige materiaalsoorten. Om ook een zekere samenhang en rust in de openbare ruimte te garanderen wordt voorgesteld om niet meer dan 3 verschillende bestratingmaterialen te gaan gebruiken. Het voetpad kan in gebakken materiaal of betonmateriaal uitgevoerd worden.



Groen

Het groen speelt niet allen visueel een rol maar is ook bruikbaar. Zo is er centraal in het plangebied een speelplek gesitueerd. Dit speelplekje wordt voor de kleinere kinderen ingericht. De berm langs de ontsluitingweg worden voorzien van gras of houtsnippers. Oevers zullen zo veel mogelijk met gras bekleed worden. In de berm en oevers kunnen berken (eventueel worden andere soorten in het inrichtingsplan verder uitgewerkt) en struiken geplant worden. In overleg met toekomstige bewoners zullen bomen geplant worden in de voortuinen. Bomen worden in de voortuinen geplant en worden. De beeldbepalende bomen in het zuidelijk deel van het plangebied worden gehandhaafd.

Erfafscheidingen zijn belangrijke overgangselementen tussen openbaar en privé. In het IJsbaanterrein staat een duurzame, zorgvuldig en mooi afgewerkte erfscheiding voorop. De erfscheidingen zijn onder te verdelen in lage en hoge erfscheidingen. Aan de voorzijde van de woning bestaat de erfscheiding alleen uit een beukenhaag of een tuinmuur met een maximale hoogte van 1.00 meter. Waar zij- en achtertuinen aan de openbare ruimte grenzen, worden in verband met privacy hoge erfscheidingen voorgesteld. Een hoge erfafscheiding bestaat uit een stalen frame met gaas gecombineerd met begroeiing. De maximale hoogte hiervan bedraagt 2.00 meter (zie bijlage 1).



Water

De openbare ruimte bestaat in dit te ontwikkelen gebied voornamelijk uit bevaarbaar water. Aan de noordzijde van het plan wordt het water toegankelijk gemaakt via het Winschoterdiep. De oevers zullen zoveel mogelijk zacht en groen ingericht worden. In het zuidelijk deel wordt de oever hard ingericht en wordt een ligplaatsvoorziening gemaakt. Hier kunnen boten van de historische scheepswerf komen te liggen.

De materiaalkeuze moet geënt zijn op een maritiem-skandinavisch karakter. De uitwerking van de waterpartijen met de oevers vormt een belangrijk middel om een bepaald woonmilieu vorm te geven. Gemeenschappelijk kenmerk van de waterpartijen/gangen is, dat er beschoeiing is. De beschoeiing reikt tot 30 centimeter boven de waterspiegel uit. Er is stroming in het water, waardoor het voorkomen van muggen wordt beperkt. De watergangen zijn 12 meter breed en recht, ze vormen heldere en overzichtelijke lijnen in het woongebied.



Straatmeubilair

De vormgeving en het materiaal moet aansluiten bij een maritiem-skandinavisch karakter. Het materiaal bestaat voornamelijk uit hout of verzinkt materiaal. Hiernaast zijn enkele referenties opgenomen van straatmeubilair.

Eventuele kunstuitingen worden bij voorkeur geplaatst in de zichtlijn Noorderstraat – Winschoterdiep en mogen het zicht niet belemmeren. De kunst heeft een maritiem-scandinavisch karakter.



5. BEELDKWALITEIT GEBOUWDE OMGEVING

De onderverdeling van het plangebied geschiedt op basis van ruimtelijke eenheden. Per eenheid wordt een korte omschrijving gegeven van de beoogde beeldkwaliteit met een onderverdeling naar:

massa en vorm

ligging

gevels, materialen, detaillering en kleur per eenheid.

1. Dijk

Massa en vorm

De woningen krijgen een moderne uitstraling met scandinavische invloeden. De massa van het totale bouwvolume maakt het tot een geheel. Het geheel is een compositie van verschillende bebouwingselementen maar zoveel mogelijk aaneen gesloten. Aan de omgeving toont het bouwwerk zich als een geheel waarbij de individuele woningen in detaillering en materiaalgebruik van dichtbij zichtbaar worden. Ritme en korrelgrootte van volumes staat centraal en zullen herkenbaar worden vormgegeven. In verband met geluid moeten de woningen minimaal 9 meter hoog worden en maximaal 12 meter. Een kap is mogelijk (zie bijlage 2). De garage is opgenomen in het hoofdvolume. De realiseringwijze is projectmatig.

Ligging

Ontsluiting vindt plaats vanaf de straatkant. Op hoekpunten komen accenten in massa en architectuur. Het totale bouwvolume krijgt een gezicht naar buiten en naar binnen. De woningen mogen ten opzichte van elkaar verspringen om het uitzicht in het verlengde van het Winschoterdiep te vergroten. Voor-, achter- en zijkanten van de kavels worden voorzien van tuinmuren als onderdeel van de totale architectonische compositie. Een mogelijkheid die ook geschikt is voor de achterzijde (= langs het Winschoterdiep) is dat er geen individuele tuinen komen maar dat dit collectief wordt ingericht.

Gevels, materialen, detaillering en kleur

Baksteen domineert voor circa 70 procent van de gevel (zie bijlage 3). Gedacht wordt aan donkere bakstenen in combinatie met glas en staal, met een moderne uitstraling. Alle woningen hebben een rijke detaillering zowel in metselwerk, donkere kozijnen en entrees.



2. Rug

Massa en vorm

De bebouwingen voegen zich ruglinks tegen de bestaande bebouwing en hebben een moderne uitstraling met scandinavische invloeden. Het geheel is een compositie van verschillende bebouwingselementen. Bebouwing is duidelijk familie van elkaar. Ritme en korrelgrootte van volumes staat centraal en zullen herkenbaar worden vormgegeven. Maximaal mogen er 5 woningen aan elkaar gebouwd worden. Ook kunnen er enkele vrijstaande woningen gerealiseerd worden. De woningen mogen maximaal 10 meter hoog worden en de keuze plat of kap is vrij. De garage is opgenomen in het hoofdvolume. De realiseringwijze is projectmatig.

Ligging

De woningen presenteren zich naar de straatzijde. Kavels worden voorzien van een vaste erfafscheiding (onderdeel van de totale architectonische compositie) en zijn nadrukkelijk georiënteerd op de straat. Verschillende rooilijnen zijn mogelijk.

Gevels, materialen, detaillering en kleur

Baksteen domineert voor circa 70 procent van de gevel (zie bijlage 3). Gedacht wordt aan donkere bakstenen in combinatie met glas en staal, met een moderne uitstraling. Alle woningen hebben een rijke detaillering zowel in metselwerk, donkere kozijnen en entrees.



3. Hart

Massa en vorm

De woningen hebben een individueel karakter en zijn divers gepositioneerd op de kavel. Binnen de door de gestelde grenzen in het bestemmingsplan kan een woning voor of achter, links of rechts op de kavel staan. Voor de hoekkavels geldt de eis dat er, qua architectuur, moet worden ingespeeld op de twee zijden die gericht zijn op de openbare weg. De woningen mogen maximaal 10 meter hoog worden, hebben een kap en de noklijn is vrij (zie bijlage 2). De realiseringwijze is uitgifte aan particulieren.

Ligging

De woningen zijn georiënteerd op de weg. Woningen gelegen aan water mogen ook gericht zijn op de waterzijde. De erfafscheiding is aan de voorzijde, hoekkavels ook aan de zijkant, beplant met een groene haag.

Gevels, materialen, detaillering en kleur

Iedere woning op een kavel kan verschillend zijn. Een belangrijke eis die wordt gesteld is dat circa 80 procent van de gevels worden voorzien van hout (zie bijlage 3). Voor het overige is er een grote vrijheid in materiaalgebruik, kleur en mate van detaillering.



4. Haven

Massa en vorm

De woningen hebben een individueel karakter en kunnen zowel in, half of geheel op het water of op land gebouwd worden. Het hoofdvolume staat haaks op het water en de straat. De woningen mogen maximaal 10 meter hoog worden. De keus voor kap of plat is vrij. De realiseringwijze kan zowel particulier als projectmatig.

Ligging

De woningen zijn georiënteerd op de waterzijde. De kavels worden voorzien van een natuurlijke erfafscheiding.

Gevels, materialen, detaillering en kleur

Een belangrijke eis die wordt gesteld is dat circa 30 procent van de gevels worden voorzien van hout (zie bijlage 3). Voor het overige is er een grote vrijheid in materiaalgebruik, kleur en mate van detaillering.



5. Lint

Massa en vorm

Het programma maakt onderscheid in een groter bouwvolume. Het complex is maximaal 16 meter hoog en voorzien van een kap. Geen historiserende bouw maar eigentijdse interpretatie met Scandinavische architectuur.

Ligging

De oriëntatie is rondom gericht. Eén zijde staat in het water. Eén staat in het historisch lint en één waar het via de weg wordt ontsloten. Realisatie van een inpandige parkeergarage verdient de voorkeur. Het complex wordt omrand door een groene haag.

Gevels, materialen, detaillering en kleur

Voor het appartementencomplex gelden dezelfde uitgangspunten als voor de woningen in de eenheid Dijk. Baksteen domineert voor circa 70 procent van de gevel (zie bijlage 3). Gedacht wordt aan donkere bakstenen in combinatie met glas en staal, met een moderne uitstraling. Het complex heeft een rijke detaillering zowel in metselwerk, donkere kozijnen en entree.

Diversen

Bijgebouwen

Vanuit stedenbouwkundig opzicht dienen alle aan- en bijgebouwen van ondergeschikte aard zijn, maar hebben een zelfde kleur en materiaalstelling als het hoofdgebouw.

6. Bijlagen

gebouwde erfafscheidingen



natuurlijke erfafscheidingen



hoge erfafscheidingen



erfafscheidingen
bijlage 1



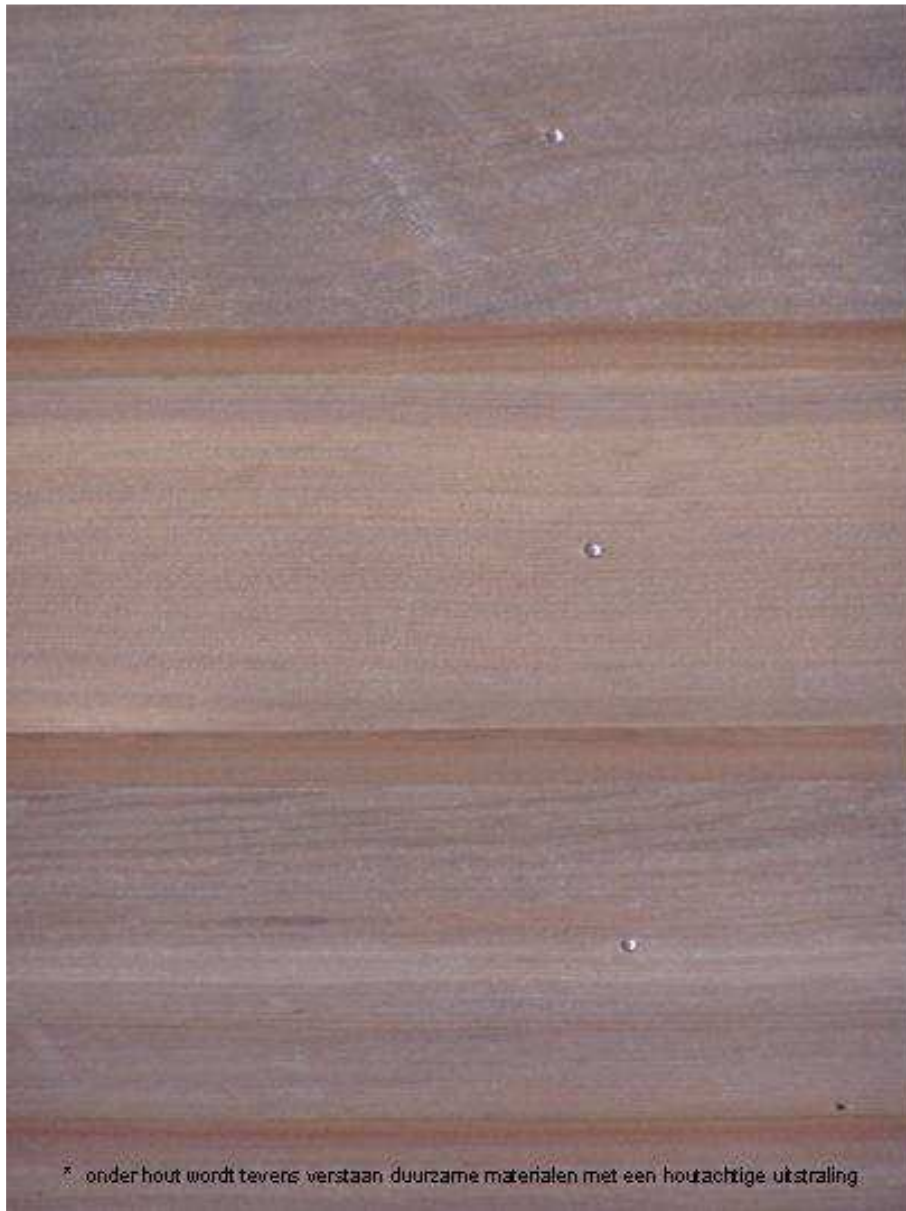
kap



plat of kap



plattendak en kap
bijlage 2



hout * percentage
bijlage 3

Beeldkwaliteitplan IJSBAAN

Gemeente Hoogezand-Sappemeer
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Juni 2010