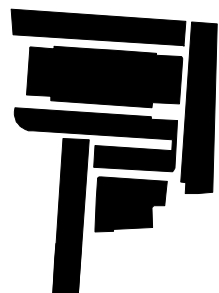


IJsbaan locatie, Sappemeer

Beeldkwaliteitsplan IJsbaan 2017

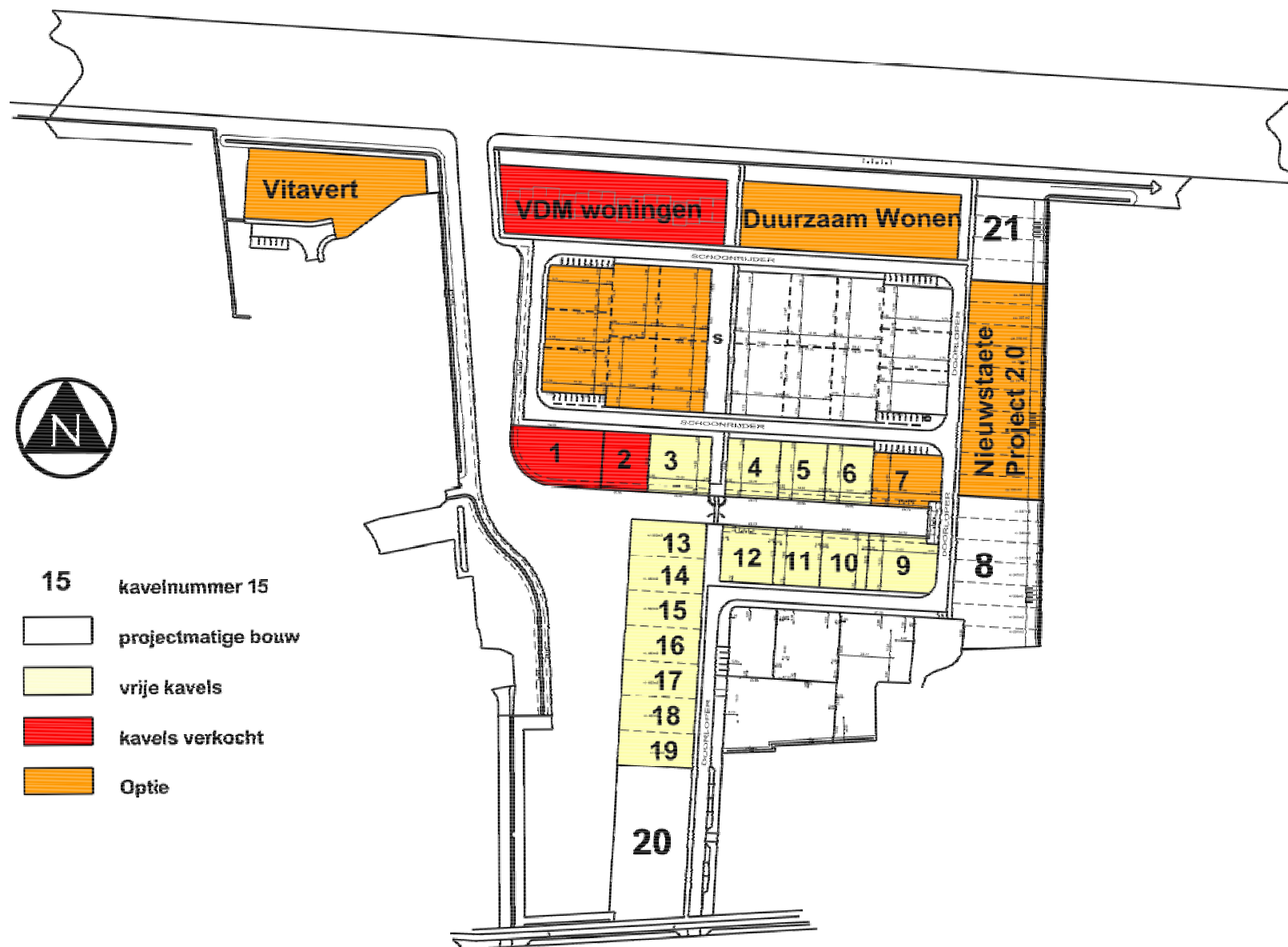


Inhoud

Inleiding	pagina 2
Uitgangspunten	pagina 3
Richtlijnen 'Rand'	pagina 4
Richtlijnen 'Haven en Hart'	pagina 5
Richtlijnen Openbare ruimte	pagina 6
Uitwerking vrije kavels haven	pagina 7
Bijlage Kaarten Beeldkwaliteit	pagina 8
Colofon	pagina 9



Inhoud



Situatie IJbaanlocatie mei 2017

Inleiding

1608 Beeldkwaliteitsplan IJbaan, Sappemeer 2017 | Gemeente Hoogezand - Sappemeer

Inleiding

Vraag:

Het huidige beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van het IJbaanterrein in Sappemeer vraagt om een herziening. Ondanks veel inspanning van de gemeente blijkt het lastig om tot verkoop van kavels over te gaan. Dit komt deels doordat de vraag vanuit de markt laag is. Anderzijds zijn er (te) veel regels vastgelegd waaraan geïnteresseerden ruimtelijk moeten voldoen. Het is daarom wenselijk om het beeldkwaliteitsplan op punten te herzien en te vereenvoudigen zodat het beter aansluit bij de vraag vanuit de markt.

Huidige beeldkwaliteitsplan:

In het vigerende beeldkwaliteitsplan wordt veel nadruk gelegd op het creëren van een Scandinavische sfeer in het plangebied. De haven met de woonarken en het appartementen complex aan de Noorderstraat vormt daarbij het 'gezicht' van de nieuwe buurt. Hier wordt een (deels) houten gevelafwerking voorgeschreven net zoals in het hart van de woonbuurt. Dit in contrast met een buitenrand van baksteen volumes met houten accenten.

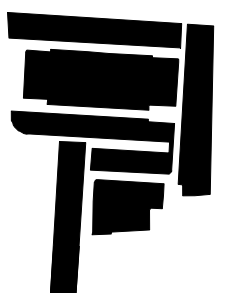
Het huidige stedenbouwkundige plan kenmerkt zich door het beschrijven van veel verschillende deelgebieden. Voor elk deelgebied gelden ook steeds verschillende beeldkwaliteitsregels. Het gaat daarbij vooral om bepalende voorschriften met betrekking tot de materialisering van de hoofdvolumes en minder om de vorm. De hoeveelheid regels levert af en toe in de communicatie met welstand vragen op en is soms onduidelijk.

Het Scandinavische thema is een goede keus om de stedenbouwkundige opzet van wonen aan het water te versterken en de buurt een eigen karakter te geven maar sluit niet goed aan bij de vraag vanuit de markt. Zo wordt met name in het 'Hart' sterk ingezet op het gebruik van hout, terwijl daar sprake is van een ontwikkeling in de vrije sector. De hier voorgeschreven 80% houten gevelbekleding zorgt zeker voor een Scandinavische sfeer, maar sluit niet aan bij de marktconforme vraag van particulieren om ook het meer standaard en onderhoudsarme baksteen te mogen toepassen.

Bij 'Lint' en 'Haven' wordt slechts 30% hout voorgeschreven terwijl dit 'Waterfront' juist het meest gezichtsbepalende deel van de buurt is. De huidige ontwikkelingen langs het Winschoterdiep laten zien dat de 30% hout die wordt toegepast in de meer projectmatige randen niet direct leidt tot een 'Scandinavische' uitstraling. De voorschriften rondom 'Hart' 'Haven' en 'Lint' moeten daarom worden heroverwogen.

De ontwikkeling van 'Rug' en 'Dijk' is minder problematisch. Het karakter kan meer als traditioneel worden bestempeld en sluit goed aan bij de markt.

In deze herziening van het beeldkwaliteitsplan worden een aantal nieuwe richtlijnen gegeven die beter aansluiten bij de gewenste ontwikkeling vanuit de markt en de samenhang in de buurt versterken. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan geeft meer ruimte en vrijheid voor individuele wensen.



Uitgangspunten

Marktconform

Uitgangspunt voor het vernieuwde beeldkwaliteitsplan is allereerst dat zij aansluit bij de reeds ingezette ontwikkelingen in het plangebied. Daarnaast moet zij beter inspelen op de vraag vanuit de markt. De realisatie van het Scandinavische beeldkwaliteits thema in een voornamenlijk houten materialisering blijkt niet de gewenste ruimte te geven om marktconform te kunnen ontwikkelen. Als basis dient een heldere en eenvoudige set voorwaarden waarbij het aantal verschillen tussen de deelgebieden is verkleind. Behoud van ruimtelijke samenhang tussen de verschillende plandelen is daarbij een belangrijke voorwaarde. Deze voorwaarden zijn geborgd in een nieuwe set beeldkwaliteitsregels. De nieuwe buurt krijgt een meer traditioneel karakter waarbij gebruik van baksteen en hout en verschillen in kapvormen als beeldbepalend worden voorgeschreven. Het aantal verschillende deelgebieden wordt daarbij sterk gereduceerd.

Van 5 naar 2 deelgebieden

Het aantal deelgebieden wordt vereenvoudigd naar 2 onderling verschillende deelgebieden die zich helder van elkaar onderscheiden in beeldkwaliteit:

- 1: **'Haven en Hart'** kenmerkt zich door meer individuele verscheidenheid in materialisering, kaprichting en typologie en biedt maximale vrijheid voor de particuliere markt.
- 2: De **'Rand'** van het plangebied vormt een samenhangende begrenzing met rustige gootlijnen en meer traditioneel karakter van baksteen bouwvolumes met accenten van hout.

De beeldkwaliteit wordt in de richtlijnen per deelgebeid verder omschreven en toegelicht.

Algemeen:

Voor het nieuwe beeldkwaliteitsplan kunnen een aantal algemene richtlijnen worden benoemd:

Meer vrijheid:

In plaats van een percentage hout of baksteen voor te schrijven voor de hoofdvolumes mogen de voorgeschreven percentages nu toegepast worden voor hoofdvolume en bijgebouwen. Daarmee ontstaat meer vrijheid. Ook wordt in het hart van de buurt een grotere vrijheid in materiaalkeuze toegestaan. Hier kan gekozen worden voor een hoofdmaterialisering in hout of baksteen. Accenten in een materiaal naar keuze mogen daar in beperkte mate aan worden toegevoegd.

Hout of gelijkwaardig:

De toepassing van hout heeft wat betreft onderhoud nadelen ten opzichte van baksteen en kan daarom onwenselijk worden geacht. Advies is om in plaats van hout ook vergrijzend hout of qua beeld vergelijkbare onderhoudsarme hout-look toepassingen toe te staan.

Groene hagen:

De beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt deels bepaald door de beeldkwaliteit van erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte. Door deze uit te voeren als groene hagen ontstaat een samenhangende beeldkwaliteit die de groenstructuur van de buurt versterkt.

Zonnepanelen:

De meeste nieuwe woningen zullen worden uitgevoerd met een aantal beeldbepalende zonnepanelen. In de uitwerkingspragraaf zijn voor de plaatsing en uitvoering ervan een aantal richtlijnen opgenomen.

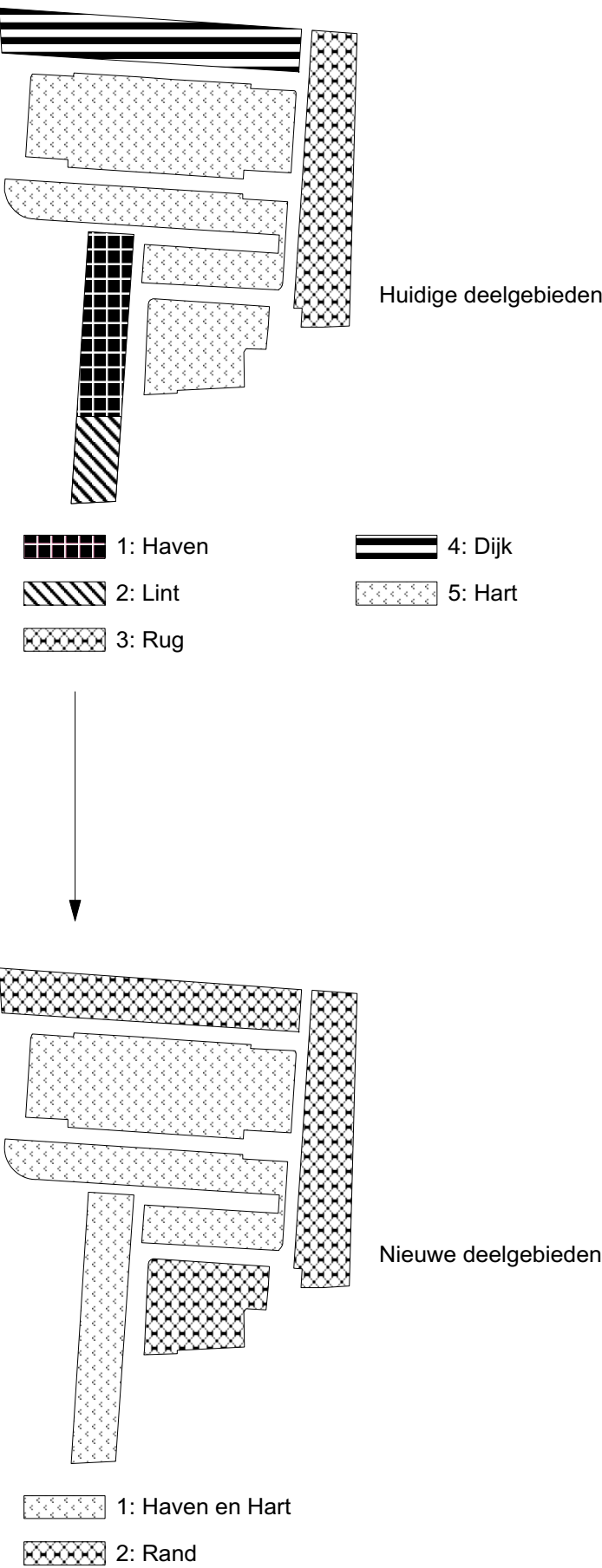
Woonarken:

De woonarken langs de 'Haven' worden vervangen voor meer in trek zijnde vrije kavels. In de uitwerkingsparagraaf is een concept verkaveling opgenomen waarin de stedenbouwkundige kaders in concept zijn uitgewerkt. De definitieve verkavelingsopzet zal in samenspraak met de afdeling Beleid, Ontwikkeling en Programma's verder worden uitgewerkt en vastgelegd.

Leesbaarheid:

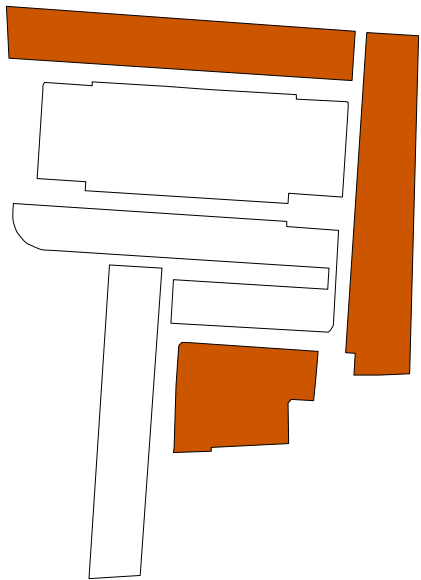
Om de leesbaarheid van het beeldkwaliteitsplan te vergroten is in de uitwerkingsparagraaf een heldere kaartenset toegevoegd waarin is aangegeven:

- Materialisering van de gevels
- Bouwhoogtes
- Kapvorm
- Woningtypologieen
- Groene hagen



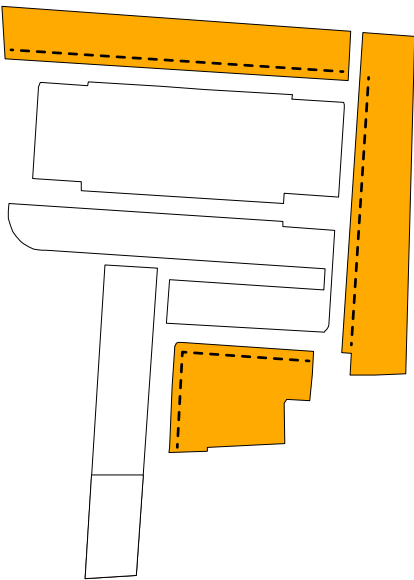
Uitgangspunten

1608 Beeldkwaliteitsplan IJsbaan, Sappemeer 2017 | Gemeente Hoogezand - Sappemeer:



Kaart Gevels , Materialen, Detaillering en Kleur

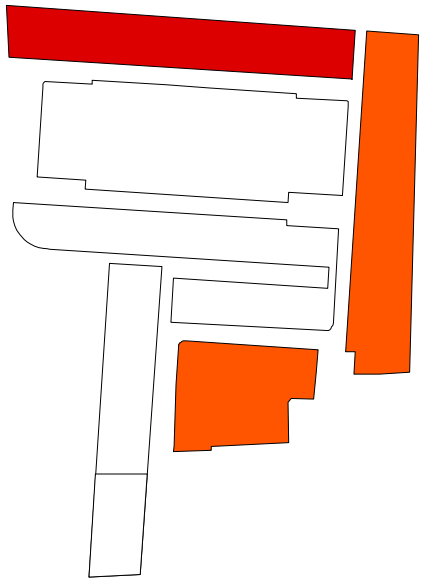
 minimaal 75 % baksteen | maximaal 25 % hout accenten



Kaart Kaprichting

 Langskappen

----- Goothoogte straatzijde 5,5m1 - 6,5 m1



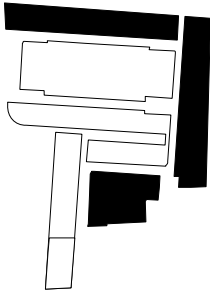
Kaart Bouwhoogtes

 Max. 10 m1

 Minimaal 9 m1 en Max. 12 m1

Rand

Richtlijnen beeldkwaliteitsplan:



Rand:

Kenmerk:

De 'Rand' vormt de stedenbouwkundige samenhangende buitenrand die zich kenmerkt door een meer traditionele baksteen architectuur met accenten van hout.

Massa en vorm:

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 dichterbij 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.

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.

Materiaaltoepassing:

Door een meer traditionelere materiaalkeus toe te staan wordt de aantrekkelijkheid voor particulieren en ontwikkelaars die een meer standaard product willen bouwen groter. Ook vergt baksteen minder onderhoud. De toevoeging van houtaccenten zorgen voor een verbindende relatie met het plandeel 'Haven en Hart'

De hoofd- en bijgebouwen worden voor minimaal 75% uitgevoerd in een donkere baksteen in bruine of antracietgrijze tinten met accenten van hout. Door het voorschrijven van een donkere kleur baksteen ontstaat een rustige en samenhangende buitenrand. Maximaal 25% van de gevelbekleding bestaat uit natuurlijke en lichte houtaccenten. Deze worden bij voorkeur toegepast om entrees, raampartijen en aanbouwen te accentueren. Het gebruik van felle primaire kleuren is niet gewenst. Vergelijkbare hout-'look' producten worden toegestaan als onderhoudsarm alternatief.

Kapvormen:

De bebouwing in de 'Rand' wordt uitgevoerd met een langskap aan de straatzijde. Zadeldaken en lessenaarsdaken worden beide toegestaan. De daken worden gedekt met antracietgrijze keramische dakpannen. Voor de buitenrand wordt aan de straatzijde een doorgaande goothoogte vastgesteld van ca. 6 meter. Zo ontstaat aan deze zijde van de straat een rustige begeleidende gootlijn in contrast met het vrijere 'Hart en Haven'.

Zonnepanelen (PV) worden geclusterd aangebracht als samenhangende eenheid op het dakvlak. Dit om versnippering en om verrommeling van het dakvlak te voorkomen. Zonnepanelen zijn alleen toegestaan in zwarte paneelvlak uitvoering.

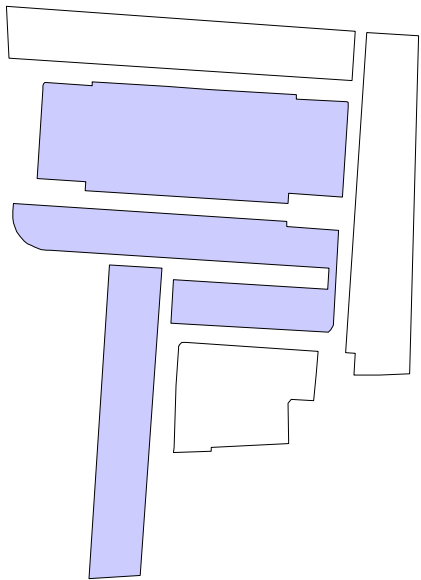
Kleurstelling:

Baksteen:	Donkere baksteen in bruine of antracietgrijze tinten
Hout:	Natuurlijke en/of lichte kleuren
Daken:	Antracietgrijze keramische pannen
Zonnepanelen:	Zwarte rand en zwart paneelvlak

Bebouwingshoogte:

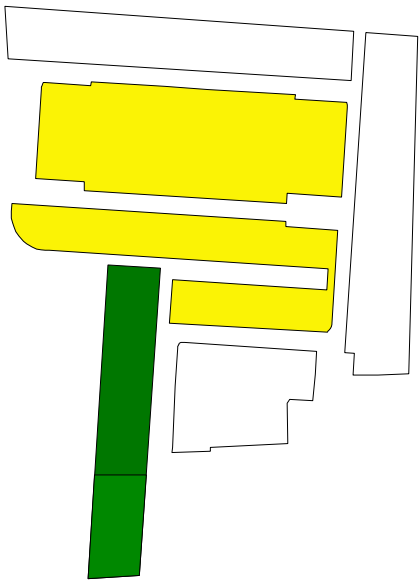
De bebouwingshoogte van de 'Rand' is langs het Winschoterdiep maximaal 12 meter hoog en aan de Oostzijde maximaal 10 meter hoog. De goothoogte aan de straatzijde ligt tussen 5,5 en 6,5 meter.

Richtlijnen Rand



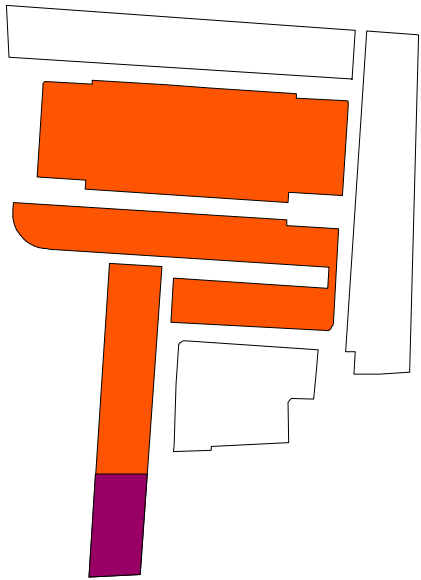
Kaart Gevels , Materialen, Detaillering en Kleur

minimaal 75% baksteen | maximaal 25% vrij
 of:
 minimaal 75% hout | maximaal 25% vrij



Kaart Kaprichting

Dwarskappen
 Dwars of Langskappen

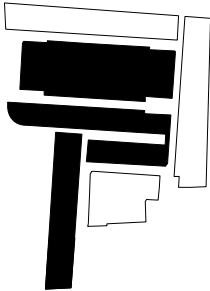


Kaart Bouwhoogtes

Max. 10 m1
 Max 16 m1

Haven en Hart

Richtlijnen beeldkwaliteitsplan:



Haven en Hart:
Kenmerk:
 Centraal in de buurt wordt meer keuzeruimte gegeven. Dit plandeel contrasteert in een aantal opzichten met de 'Rand'. Er is ten opzichte van de 'Rand' meer vrijheid in kleurstelling, materiaalkeuze en kaprichting. Goothoogtes zijn vrij. In aanvulling op het vigerende plan worden naast vrijstaande woningen ook twee onder een kap woningen toegestaan. De woonarken in het plan hebben plaatsgemaakt voor vrije kavels langs de Haven.

Massa en vorm
 De woningen hebben een individueel karakter en zijn divers gepositioneerd op de kavel. Binnen 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.

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 zijn ook aan de zijkant, beplant met een groene haag.

Materiaaltoepassing:
 Om samenhang met de rand van de buurt te bewerkstelligen bestaan de hoofd- en bijgebouwen hoofdzakelijk uit hout of hoofdzakelijk uit baksteen. Minimaal 75% van de gevel dient te worden uitgevoerd in het gekozen basismateriaal. Naast hout of baksteen mag de gevel voor maximaal voor 25% bestaan uit een materiaal naar keuze. Bij een materialisering in hout verdient het gebruik van natuurlijke en lichte kleuren de voorkeur. Felle primaire kleuren zijn niet gewenst. Vergelijkbare hout-'look' producten worden toegestaan als onderhoudsarm alternatief.

Kapvormen:
 Alle hoofdvolumes worden uitgevoerd met een kap. Deze mag zowel als langskap of dwarskap worden uitgevoerd. De kapvorm is vrij en mag zowel als zadeldak of lessenaarsdak of een combinatie ervan worden uitvoerd. Een uitzondering hierop vormt de bebouwing langs de Haven. De vrijstaande bebouwing volgt hier het ritme van de oorspronkelijk geplande woonarken en dient te worden uitgevoerd met een dwarskap. De materialisering van de schuine daken bestaat uit rode of antracietgrijze keramische dakpannen of wordt uitgevoerd met een metalen felsdak.

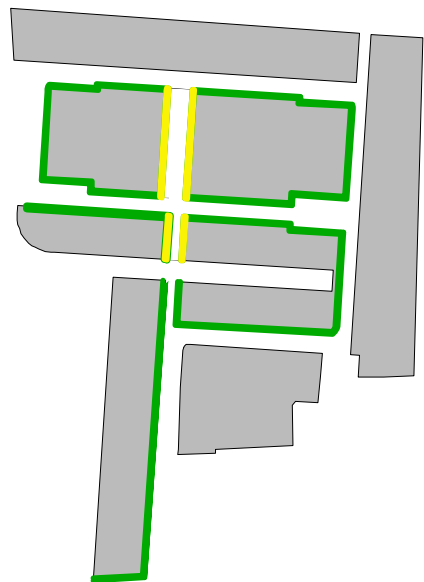
Zonnepanelen worden geclusterd aangebracht als samenhangende eenheid op het dakvlak. Dit om versnippering en om verrommeling van het dakvlak te voorkomen. Zonnepanelen zijn alleen toegestaan in zwarte paneel uitvoering.

Kleurstelling:

Baksteen:	Baksteen in gedekte rode-, bruine- of grijze tinten
Hout:	Natuurlijke en/of lichte kleuren
Daken:	Rode of antracietgrijze keramische pannen of een metalen felsdak
Overig:	Vrij
Zonnepanelen:	Zwarte rand en zwart paneelvlak

Bebouwingshoogte:
 De bebouwingshoogte van de 'Haven en Hart' bedraagt maximaal 10 meter. Een uitzondering hierop vormt de bebouwing aan de Noorderstaat. Hier wordt een hoogte van maximaal 16 meter toegestaan.

Richtlijnen Haven en Hart



Kaart Erfscheidingen

-  Groen blijvende haag, maximaal 1,0 meter hoog
-  Groen blijvende haag, maximaal 2,0 meter hoog

Openbare ruimte

Richtlijnen beeldkwaliteitsplan:



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. 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 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 worden niet meer dan 3 verschillende bestratingmaterialen gebruikt. 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 bermen langs de ontsluitingweg worden voorzien van gras of houtsnippers. Oevers zullen zo veel mogelijk met gras bekleed worden. In de bermen en oevers kunnen berken (eventueel worden andere soorten in het inrichtingsplan verder uitgewerkt) en struiken geplant worden. De beeldbepalende bomen in het zuidelijk deel van het plangebied worden gehandhaafd.

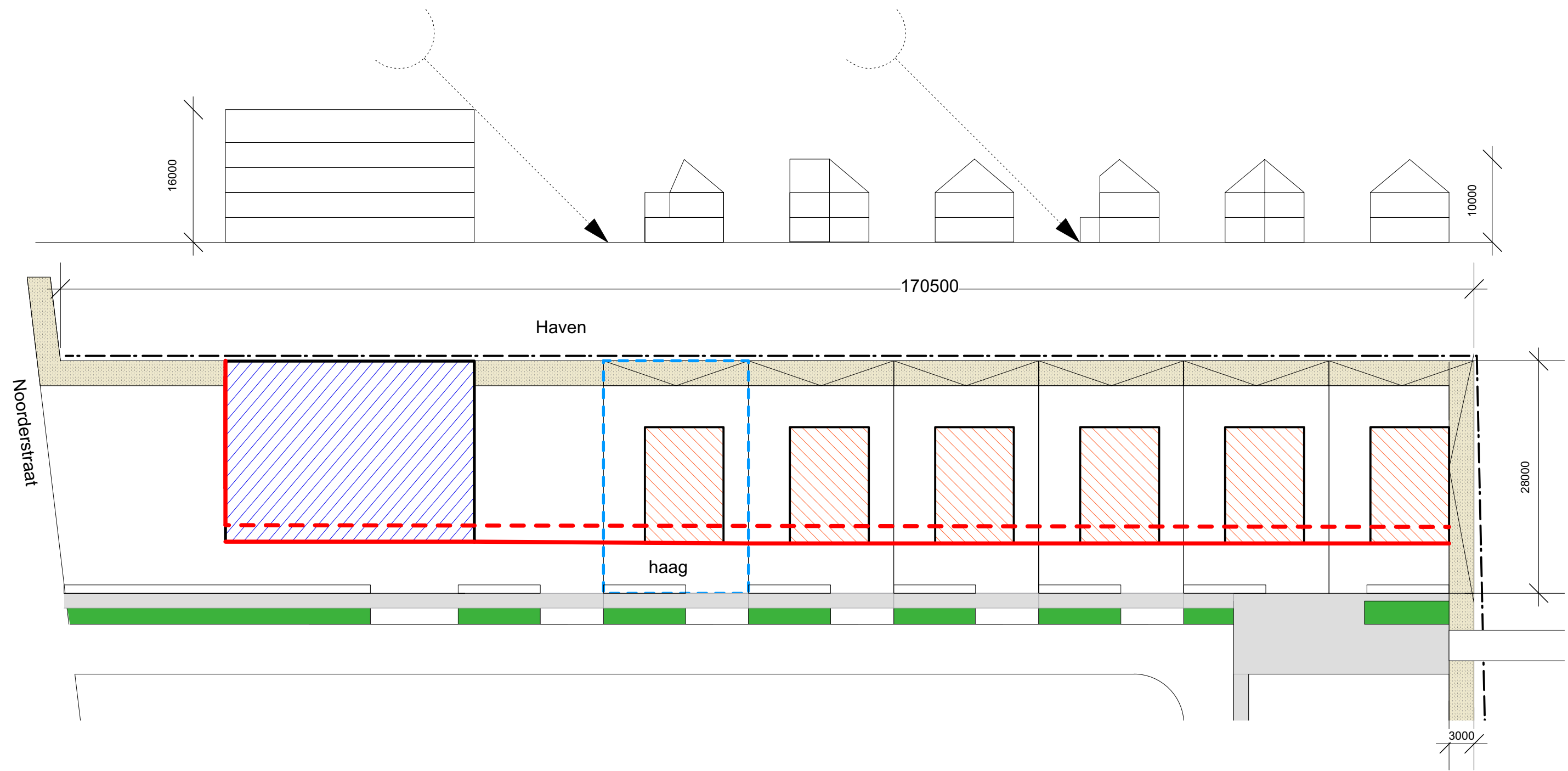
Erfscheidingen:

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. Om een goede kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen wordt extra aandacht gevraagd voor de uitvoering van erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte. In het plangebied 'Haven en Hart' worden de erfscheiding tussen de openbare ruimte en de prive tuinen als groen blijvende hagen uitgevoerd. De hoogte ervan bedraagt maximaal 1,0 meter. Langs het centrale plantsoen in het 'Hart' bedraagt de maximale hoogte 2,0 meter. De erfafscheidingen langs de openbare ruimte van plandeel 'Rand' zijn maximaal 1,0 meter hoog. Erfscheidingen die niet aan de openbare ruimte grenzen zijn vrij.

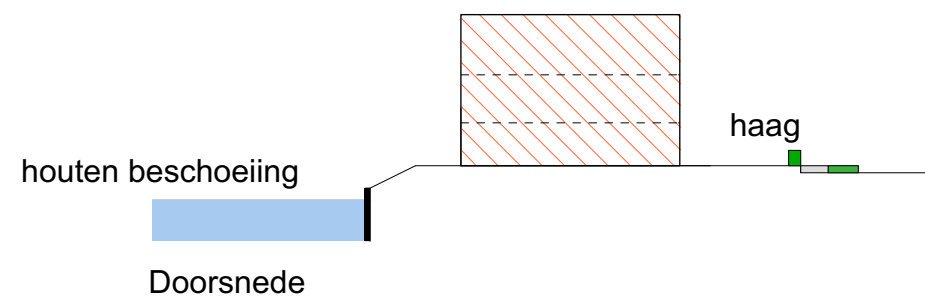
Water:

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 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.

Richtlijnen openbare ruimte

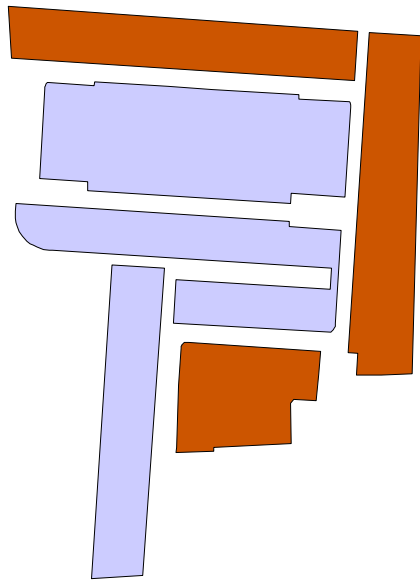


- Bouwvlak Appartementen
- Bouwvlak vrijstaande grondgebonden woningen
- Taluud
- Groenstrook
- Beschoeing ca. 0,8 meter boven waterpeil conform aanleg 'Hart'
- Rooilijn bestemmingsplan
- Minimale rooilijn | 2 meter verspringing ten opzichte van naastliggende kavel wenselijk
- Indicatieve kaveloppervlakte ca. 500 m2 (exacte afmetingen nader te bepalen)
- Maximaal 7 vrije kavels mogelijk, conform bestemmingsplan



Randvoorwaarden Vrije kavels Haven en Lint - Concept

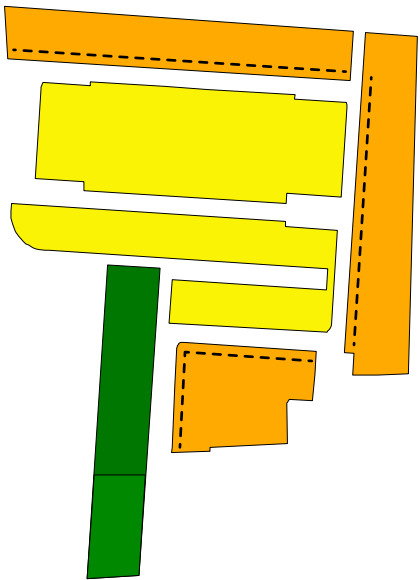
1608 Beeldkwaliteitsplan IJsbaan, Sappemeer 2017 | Gemeente Hoogezand - Sappemeer



Kaart Gevels , Materialen, Detaillering en Kleur

Brown minimaal 75 % baksteen | maximaal 25 % hout accenten

Light Blue minimaal 75% baksteen | maximaal 25% vrij
of:
minimaal 75% hout | maximaal 25% vrij



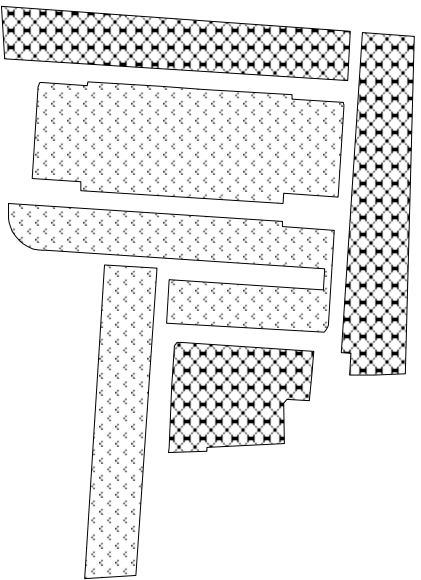
Kaart Kaprichting

Green Dwarskappen

Yellow Dwars of Langskappen

Orange Langskappen

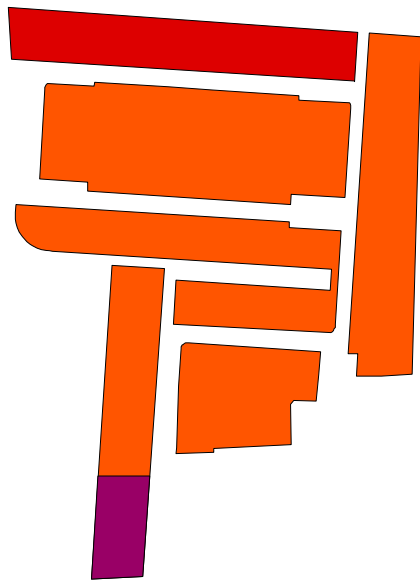
----- Goothoogte straatzijde 5,5 m1 - 6,5 m1



Kaart Deelgebieden

Pattern 1 1: Haven en Hart

Pattern 2 2: Rand

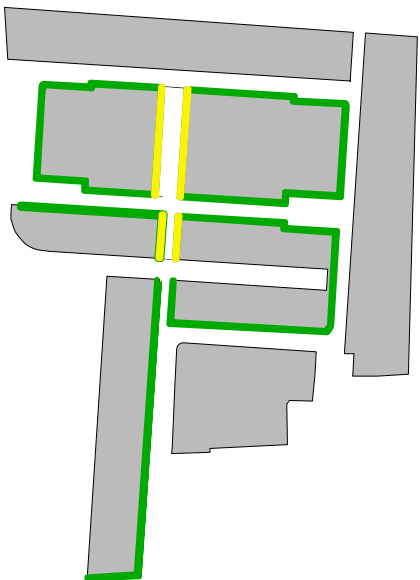


Kaart Bouwhoogtes

Orange Max. 10 m1

Red Max. 12 m1

Purple Max 16 m1



Kaart Erfscheidingen

Dark Green Groen blijvende haag, maximaal 1,0 meter hoog

Yellow Groen blijvende haag, maximaal 2,0 meter hoog

Bijlage Kaarten Beeldkwaliteit

Colofon

Beeldkwaliteitsplan IJSBAAN MEI 2017

Gemeente Hoogezand-Sappemeer Afdeling Beleid, Ontwikkeling en Programma's

Opdrachtgever:

**Gemeente
Hoogezand-Sappemeer**



Gorecht-Oost 157
9603 AE Hoogezand

Architect:



Buro Betten
De Akkerstraat 9
9893 PS Garnwerd

M - 06 455 84 330
www.burobetten.nl

