Oostindie

Oostindie Leek

Gemeente Westerkwartier

Beeldkwaliteitplan Oostindie Zuid

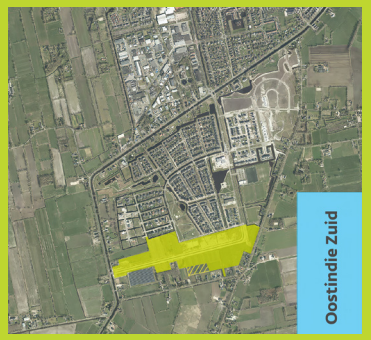
concept 1 november 2021

Oostindie

Inhoudsopgave

pag.

3. 1. Inleiding / Leeswijzer
4. 2. Plangebied
6. 3. Het Stedenbouwkundig ontwerp
3.1. Groen- waterstructuur en zichtlijnen
3.2. Infrastructuur
3.3. Spelen
14 4. De gedachte achter bestemmingen
18 5. Beeldkwaliteitcriteria algemeen
22 6. Beeldkwaliteitcriteria gebieden
6.1. Wonen langs de Zandwinning
6.2. Wonen in het verlengde Buiten
6.3. Wonen in de verlengde Slagen
6.4. Wonen in het park
6.5. Wonen in de groene kamer
32 Bijlage: (inspiratie) Bronnen



1. Inleiding

1. Inleiding / leeswijzer

Inleiding
Op .....is het stedenbouwkundig plan voor Oostindie-Zuid vastgesteld. In het stedenbouwkundig plan is de toon gezet voor de afsluiting van een wijk waar de gemeente de laatste decennia een aanzienlijk deel van haar woningbouwopgave heeft gerealiseerd.

Het beeldkwaliteitplan is gebaseerd op de stedenbouwkundige visie dat het plan niet uitgaat van één uitgesproken identiteit maar eerder ingezette wegen combineert met aanwezige landschappelijke elementen. Een intensief communicatietraject met de directe omgeving heeft geleid tot een verfijning van de hiervoorgenoemde aspecten. Uit die combinatie is een ontwerp ontstaan dat veel variatie biedt in woonkwaliteiten en mogelijkheden om zelf je eigen huis te bouwen;
het stedenbouwkundig plan Oostindie Zuid.

Het beeldkwaliteitplan is in samenhang met het bestemmingsplan opgesteld, heeft de procedure van de welstandsnota doorlopen en biedt heldere kaders voor de te bouwen woningen. Het plan dient als basis voor de welstandstoetsing bij aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Leeswijzer
Het boekwerk gaat, na een beschrijving van het plangebied, in op het stedenbouwkundig ontwerp, aangevuld met een beschrijving van de sctructuren.
In hoofdstuk 4 wordt een toelichting verstrekt op de gedachte achter de bestemmingen met in het bijzonder aandacht voor de bestemming tuin. Het openbare gebied met het straatmeubilair, waaronder zitelementen, prullenbakken en lichtmasten, volgt in Hoofdstuk 5 waarna in Hoofdstuk 6 de deelgebieden met beeldkwaliteitcriteria voor het wonen worden behandeld.

Oostindie

2. Plangebied

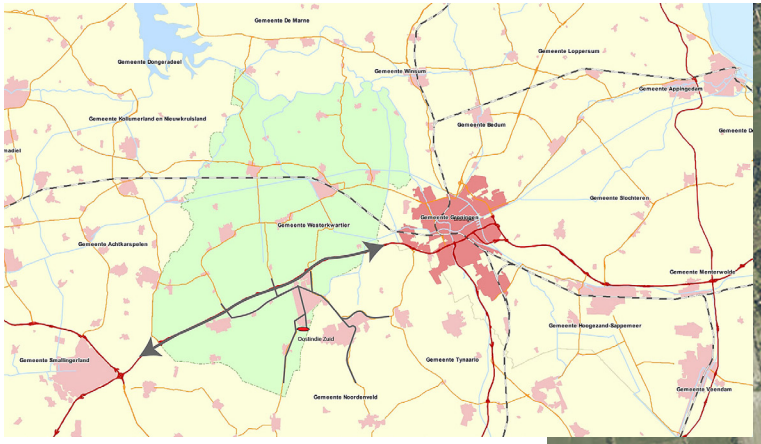
2. Plangebied

Het plangebied Oostindie Zuid grenst aan de noordzijde aan de Oostindische deelgebieden Het Buiten, De Slagen en het park Swaalfkesveld.
Aan de westzijde grenst het gebied aan de Roomsterweg. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door achterkanten van percelen aan de Oostindische Wijk en het zonnepark. Aan de oostzijde sluit het gebied deels aan op de weg Oostindie en deels op achterkanten van percelen langs die weg.

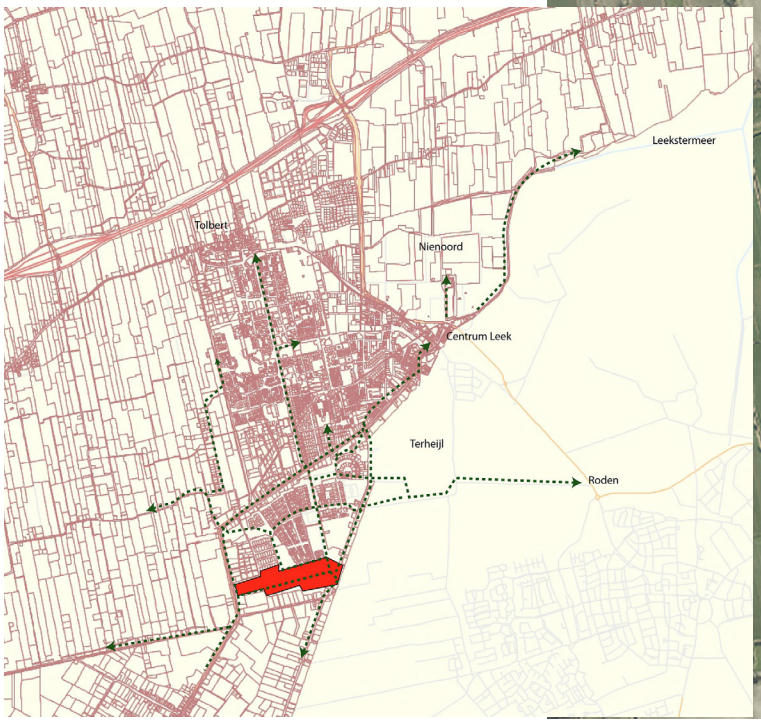
Het plan Oostindie is met de auto momenteel uitsluitend toegankelijk via een brug over het Hoofddiep. Een aansluitende rotonde verbindt de entree van de wijk met de gebiedsaansluitende wegen. Die gebiedsontsluitende wegen, resp. Auwemalaan, Oldebertweg en Midwolderweg leiden naar de A-7, één van de twee belangrijke ontsluitende snelwegen (stroomwegen) die de provincie Groningen met de rest van het land verbindt.

Oostindie is ook het eindpunt van een openbaar vervoerlijn (lijn 3) die de reiziger in minder dan 30 minuten in het hart van de stad Groningen brengt. Het eindpunt is gesitueerd nabij de rotonde in de hoofdstructuur in het centrum van de wijk. Het eindpunt van lijn 3 is eveneens een stophalte van de OV lijn 85. Deze bus rijdt door Oostindie Zuid, via Zevenhuizen en Haulerwijk, naar Oosterwolde.

Langs de Zandwinning is al een fietspad aangelegd dat verbonden is met de fietsstructuur in de overige gebieden en de weg Oostindie. In de planvorming wordt het fietsnetwerk in het plan geoptimaliseerd.



Oostindie-Zuid in het Westerkwartier
Het plangebied in Oostindie
Oostindie-Zuid in Leek / fietsnetwerk



Oostindie Zuid

Oostindie

3. Het stedenbouwkundig ontwerp.

3. Het Stedenbouwkundig ontwerp

Zoals in de inleiding is aangegeven wordt voor het plangebied niet uitgegaan van één identiteit maar volgt het plan eerder ingezette wegen. Deze ingezette wegen vormen gezamenlijk het sluitstuk van Oostindie; Het stedenbouwkundig ontwerp Oostindie Zuid.

De Zandwinning volgend beschrijven we hieronder kort van west naar oost het plangebied. We benaderen het plangebied dus vanaf de Kromme Kolk / Roomsterweg.

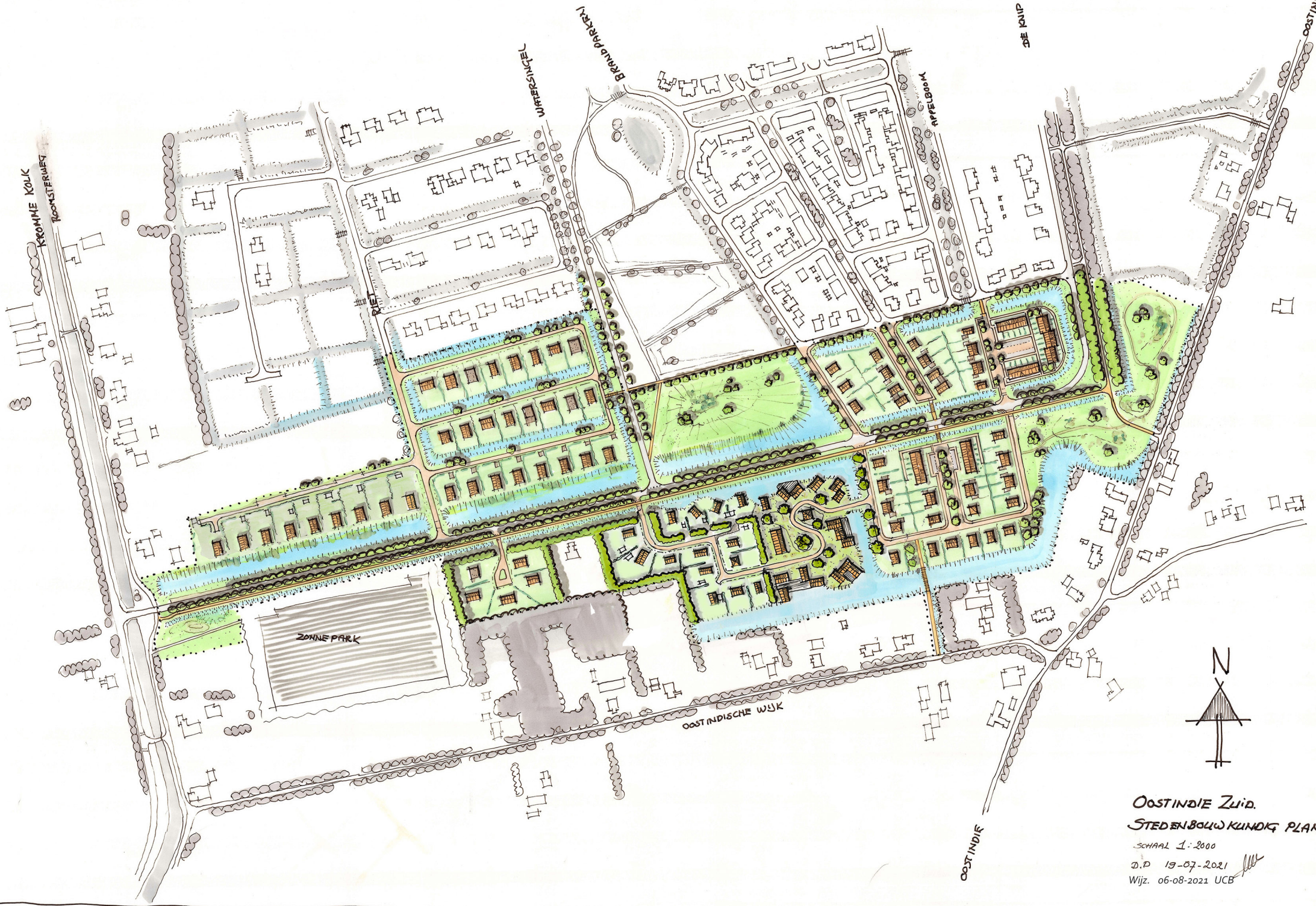
Bij de binnenkomst wordt de weg aan de linkerzijde begeleid door een plasdraszone die tot aan de Watersingel wordt geflankeerd door vrijstaande haaks geplaatste woningen.
De woningen staan alle gericht op de hoofdstructuur maar worden ontsloten door een achterstraat. Achter die bebouwing, in het verlengde deel van Het Buiten, is de bestaande structuur van woningen langs een slotenpatroon doorgezet.

Aan de overzijde van de Zandwinning zijn twee groene kamers gemaakt, één met 5 kavels, ontsloten via een zogenaamde pollepel. De andere, in de vorm van een bajonet, is groter en bevat 10 woningen. Vanwege het besloten karakter is de architectuur vrij.

Even verderop, centraal in het plangebied, vinden we links een voortzetting van de grondlichamen uit het park het Swaalfkesveld en rechts een voortzetting van het park met parkwonen langs het water. Een gebied waar we ook ruimte geven voor een burgerinitiatief voor landschappelijk wonen in combinatie met zorg voor elkaar. Openingen in de laanbeplanting langs de Zandwinning bieden zicht op de groene kwaliteiten. Het gebied is bereikbaar via de velengde Slagen en de groene kamer.

"De verlengde Slagen" betreft het sluitstuk van deelgebied De Slagen. Aan de noordzijde van de Zandwinning worden houtsingels uit De Slagen doorgezet om over deze weg in de zuidzijde te knikken in de richting van de oude perceelsstructuur langs de Oostindische Wijk. Een naar buiten gericht hof markeert de bocht in de Zandwinning en geeft vorm aan de overgang naar landgoed Terheijl.

Een forse waterbuffer aan de zuidzijde tenslotte scheidt het plangebied van bestaande percelen aan de oude linten en markeert op een heldere wijze de grens tussen woon- en buitengebied.



OOSTINDIE ZUID.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

SCHAAL 1:2000

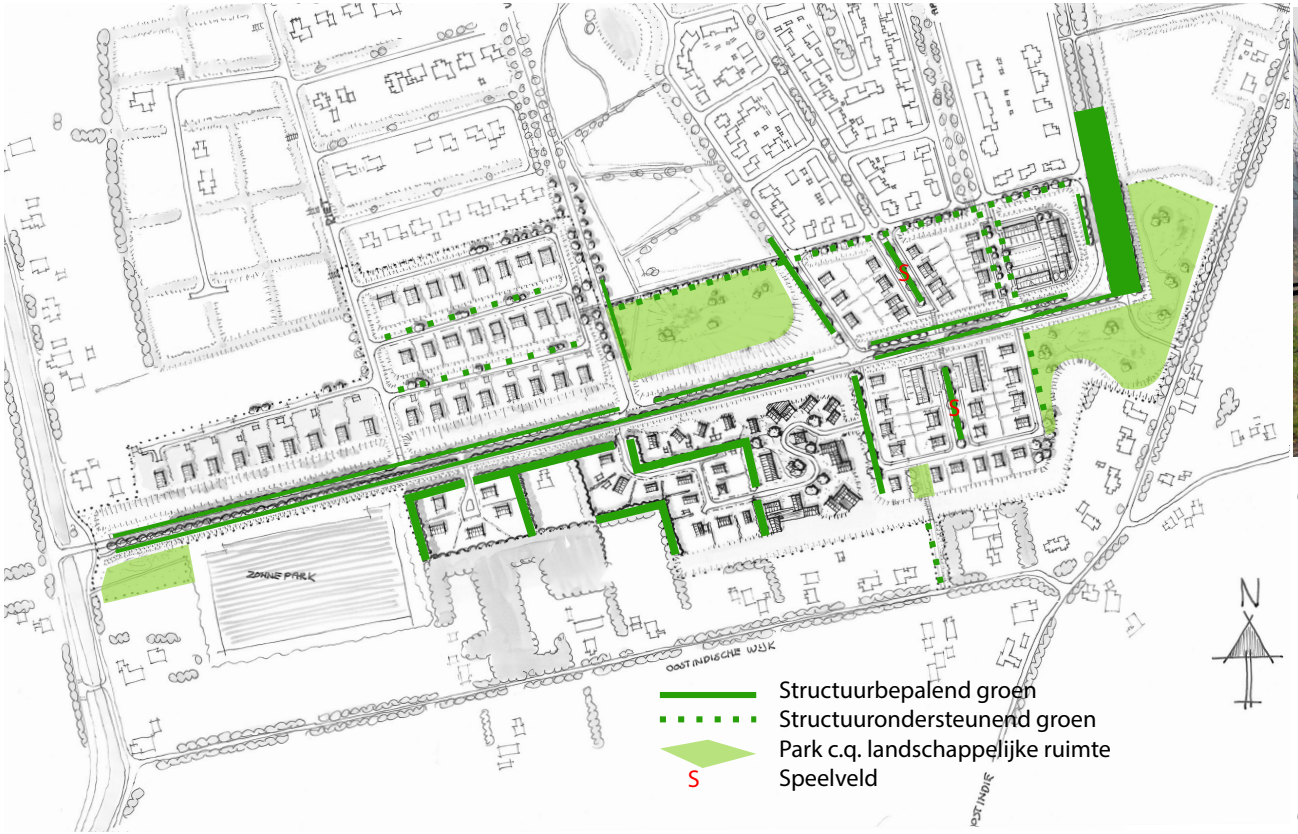
D.D 19-07-2021

Wijz. 06-08-2021 UCB

3.1. Groen-, waterstructuur en zichtlijnen

Groenstructuur
Inmiddels is de Zandwining voorzien van een bomenrij aan beide zijden. Ten noorden van de Zandwinning worden de bestaande singels doorgezet, in het zuidelijk deel geknikt en in de peceelsstructuur gezet.
Aan de zuidzijde, tegenover "Het verlengde Buiten", worden deels met rugdekking van bospercelen aan de Oostindische wijk groene kamers gemaakt. De omranding van de groene kamers wordt gevormd door bosplantsoen met een breedte van 8 meter.
Het bestaande Swaalfkesveld wordt afgerond door een nieuwe scheg die van de 8 meter hoge top in het noordwesten in de zuidoosthoek in het water verdwijnt (zie schets hieronder).
De groene ruimte aan de oostzijde krijgt een landschappelijke inrichting als overgang naar het Landgoed Terheijl. De inrichting is overeenkomstig de al eerder gerealiseerde randzones in De Hoven.

Speelterreinen
In het bestaande Swaalfkesveld is, nabij het plangebied, een speelmogelijkheid aanwezig. Gekozen is voor aanvullende speelvoorzieningen in de brede middenbermen in zowel het noordelijk als zuidelijk deel van "De verlengde Slagen". De speelplekken liggen centraal in het deelgebied. De terreinen worden ingericht voor natuurlijk spelen.



afb. boven : bomenrij langs de Zandwinning

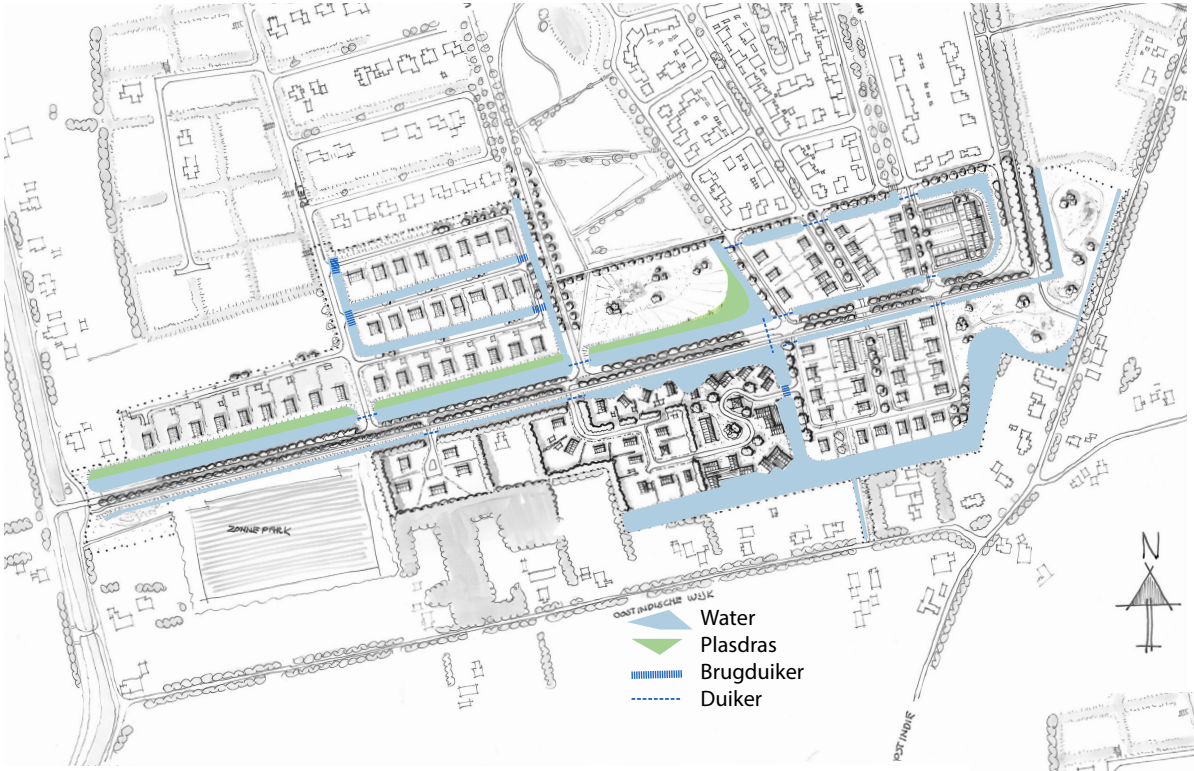
afb. boven: de groenstructuur

afb. hieronder: : bestaande dorpsrand langs de weg Oostindie in deelgebied De Hoven / referentie voor invulling open gebied.

afb. onder: natuurlijk spelen

Waterstructuur
Net als de groenstructuur wordt ook de waterstructuur voor een deel bepaald door reeds ingezette structuren en geplande verbindingen. Een belangrijk aspect betreft het water dat vanuit het buitengebied van Zevenhuizen, via de sloot aan de Oostindische Wijk, het plan binnenkomt en verbonden moet worden met het watersysteem in Oostindie. In het ontwerp krijgt deze verbinding vorm via een watergang langs "De verlengde Slagen". Deze watergang sluit aan op een al aangelegde duiker die het zuidelijke water met het water langs het Swaalfkesveld verbindt.
In Het Buiten wordt de bestaande waterstructuur doorgezet.
Het profiel van de bestaande sloten langs de Zandwinning blijft deels gehandhaafd. Het profiel wordt aan de noordzijde naar een plasdraszone getransformeerd vanaf de westentree van het plangebied tot aan de Brandparken.
Tegenover het Swaalfkesveld vormt water een belangrijk onderdeel van de landschappelijke inrichting van het semi openbare gebied met landschappelijk wonen.
Tussen de achtergrenzen van percelen langs de weg Oostindie / Oostindische Wijk en het plangebied bevindt zich een 20 meter brede waterbuffer.
Daar waar voor het ontwerp essentieel worden fietsbruggen toegepast, zoals bij de aansluiting van De Slagen met "De verlengde Slagen en het overbruggen van de bufferzone (ter plaatse van de verbinding met de Oostindische Wijk. Daar waar mogelijk en zinvol worden doorvaarbare duikers (brugduikers) toegepast.

Zichtlijnen
Zichtlijnen en zichtopeningen in het ontwerp vormen de basis voor de beleving van het aangrenzende landschap en de bebouwing. Met de openheid in de landschappelijke zone aan de oostzijde blijft de zichtlijn langs de Zandwinning gewaarborgd en presenteert het plan zich aan het buitengebied.
Langs de Zandwinning worden op subtiele wijze openingen gecreëerd in de laanbeplanting waarmee aangrenzende gebieden voor het zicht worden geopend. Met doorkijkjes in de compositie van de semi openbare landschappelijke inrichting aan de zuidzijde wordt de spanning verhoogd en nieuwsgierigheid geprikkeld.



afb. links: Waterstructuur
afb. boven: Waterverbinding plangebied met buitengebied
afb. onder: Zichtlijnen en doorzichten
afb. linksonder: Zichtlijn fietspad en Moeraseikenstructuur

3.2. Infrastructuur

Hoofdinfrastructuur
De gebiedsontsluitende weg (GOW) de Zandwinning (in de afbeelding rechts aangegeven als wijkontsluitingsweg) betreft de secundaire ontsluitingsweg van de wijk Oostindie en vormt tevens de hoofdstructuur van het plangebied. De Zandwinning is nu nog in gebruik als busbaan en is een 50 km weg (GOW). De weg zit in de voorrang. Om de snelheid te beperken worden op enkele plekken snelheidsremmende maatregelen getroffen. Kenmerkend voor de hoofdontsluiting is de uitvoering in asfalt en de breedte van 6 meter.

Erftoegangswegen
De erftoegangswegen betreffen alle 30 km wegen en worden uitgevoerd in klinkerbestrating. Dit met uitzondering van de Watersingel. De inrichting van deze straat sluit aan op de bestaande asfaltverharding welke ondanks de 30km status afwijkend is vanwege haar onstluitende functie voor de deelgebieden Het Buiten en De Slagen.
Het Buiten kent een klinkerverharding en is voorzien van een molgoot. De achterstraten ter ontsluiting van de kavels langs de Zandwinning worden eveneens uitgevoerd in klinkers en zijn verder versmald om de status hiervan te benadrukken.
In De Slagen wordt voortgeborduurd op de bestaande structuur. De Brandparken sluit aan op de Zandwinning, knikt daar in de richting van de bestaande perceelstructuur om vervolgens via een lus weer op de Zandwinning terecht te komen, recht tegenover de Appelboom. Centraal in die structuur, zowel in het noordelijk- als zuidelijk deel, is een dubbele rijbaan met brede middenberm opgenomen.
Het semi openbare gebied met ontspannen gepositioneerde bebouwing wordt op een evenzo ontspannen slingerende wijze ontsloten. Het gebied is bereikbaar zowel vanaf "De verlengde Slagen" als vanaf de grote groene kamer die aangeslopten wordt op de Zandwinning. De kleine groene kamer tenslotte krijgt een een eigen ontsluiting met een zogenaamde pollepelontsluiting waar rond het gat in de lepel gekeerd kan worden. Met uitzondering van de Watersingel worden alle aansluitingen op de Zandwinning uitgevoerd met een drempel. Bij de aansluiting van de Watersingel worden haaietanden toegepast.

Fietspaden en voetgangers
Uitsluitend in "De verlengde Slagen" worden eenzijdig voetpaden aangelegd. Voetpaden worden voorzien van klinkerbestrating in een afwijkend verband en kleur. Fietsverbindingen in rood asfalt dragen zorg voor de kortste verbindingen van deelgebieden op de hoofdfietsstructuur langs de Zandwinning en (fiets)routes buiten het plangebied.

Fietspaden
Fietsroutes
ZONNE PARK
OOST INDISCHE WIJK
OOST INDIE
N
Wijkontsluiting
Erftoegangsweg
Fietspaden

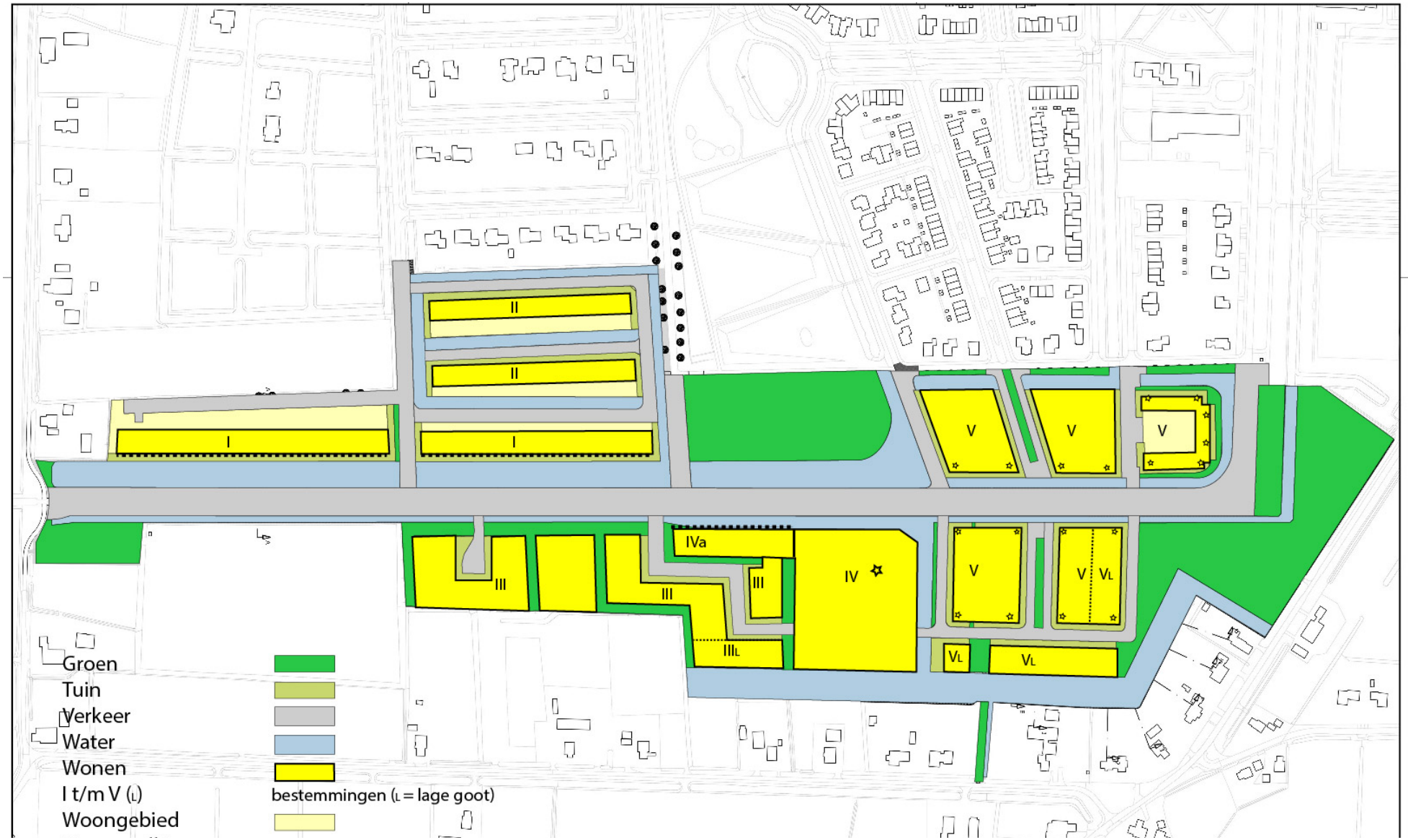
Oostindie

4. De gedachte achter bestemmingen

4. De gedachte achter het bestemmingsplan

Op basis van het stedenbouwkundig plan is op de pagina hiernaast de visie op de bestemmingsplankaart afgebeeld. Doelstelling van de kaart is niet een volledig juridisch correct document, maar een weergave van de intenties achter de onderscheidende bestemmingen.

Wonen / woongebied
De bestemming Wonen is opgedeeld in 5 bestemmingen. Woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op diverse straathoeken binnen het plan geldt een tweezijdige oriëntatie. Binnen het woongebied mogen bijgebouwen worden opgericht. Bijgebouwen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 3- en 5,5 meter.
Bestemming I betreft het wonen langs de laan. Woningen hebben een hoofdvorm van 1 laag met kap en staan haaks- en gericht op de Zandwinning. De zijdelingse perceelsgrensafstand bedraagt 4 meter. De percelen worden ontsloten via de achterstraat. De aanduiding "voor-gevellijn" geeft aan dat woningen in de rooilijn moeten worden gebouwd en gericht staan op de Zandwinning.
De woningen binnen de bestemming II worden gebouwd volgens de principes van het Buiten. Veel architectonische vrijheden maar vanwege de minder grote maat een lagere bouwhoogte (10 meter), een kleinere rooilijnmaat (8 meter) en zijdelingse perceelsgrensafstand (4 meter).
Bestemming III bevindt zich in de groene kamers. De beslotenheid in die kamers is de aanleiding voor de welstandvrije gedachte en beperkte regels. Er geldt een maximale bouwhoogte van 9,50 meter. Aan de open rand langs het water geldt een lage gootlijn.
Bestemming IV betreft het gebied waar in een vrije landschappelijke setting schuurwoningen worden gepositioneerd in zowel vrijstaande- als geschakelde vorm. Het gebouw is het perceel. Bijgebouwen zijn niet toegestaan. Mogelijk wel enige ruimte voor een collectieve overkapping. Binnen de bestemming worden ook groen, water, wegen met bijbehorende bouwwerken geregeld. Als nadere aanduiding geldt een meerzijdige (in dit geval alzijdige) oriëntatie. Bestemming 4a betreft traditioneel uit te geven kavels met schuurwoningen. Hier worden wel mogelijkheden voor bijgebouwen geboden, gesitueerd achter op het perceel, tegen het bosplantsoen.
Het meest westelijk deel (bestemming V) volgt de voorschriften zoals die gelden voor De Slagen, met dien verstande dat,met uitzondering van de rand, een goot- en bouwhoogte geldt van respectievelijk 6- en 9,5 meter.



afb. boven: het stedenbouwkundig beeld van de bestemmingsplankaart

Rooilijnen
In het verlengde Buiten geldt een rooilijn van 8 meter vanaf de erfgrens. In de verlengde Slagen en in de groene kamers geldt een rooilijn van 5 meter vanaf de perceelsgrens.

Parkeren
Voor vrijstaande woningen, tweekappers en hoekwoningen geldt dat parkeren op eigen erf wordt opgelost. De parkeernorm is in beginsel 1pp/ 75 m² BVO. Soms zal maatwerk nodig zijn.
Bij tussenwoningen en in de hof in de verlengde Slagen lukt het parkeren op eigen erf niet. In de hof wordt het parkeren deels binnen het U vormige complex opgelost. Voor de rijwoningen in de zuidelijke Slagen wordt het parkeren opgelost via een parkeerkoffer met haaks parkeren vóór de woonblokken.
In het semi openbare gebied met landschappelijk wonen zijn er verschillende oplossingen mogelijk. Hier geldt in ieder geval de parkeernorm als basis en is de parkeeroplossing afhankelijk van de verschillende woonsegmenten. Ook hier is maatwerk aangewezen.

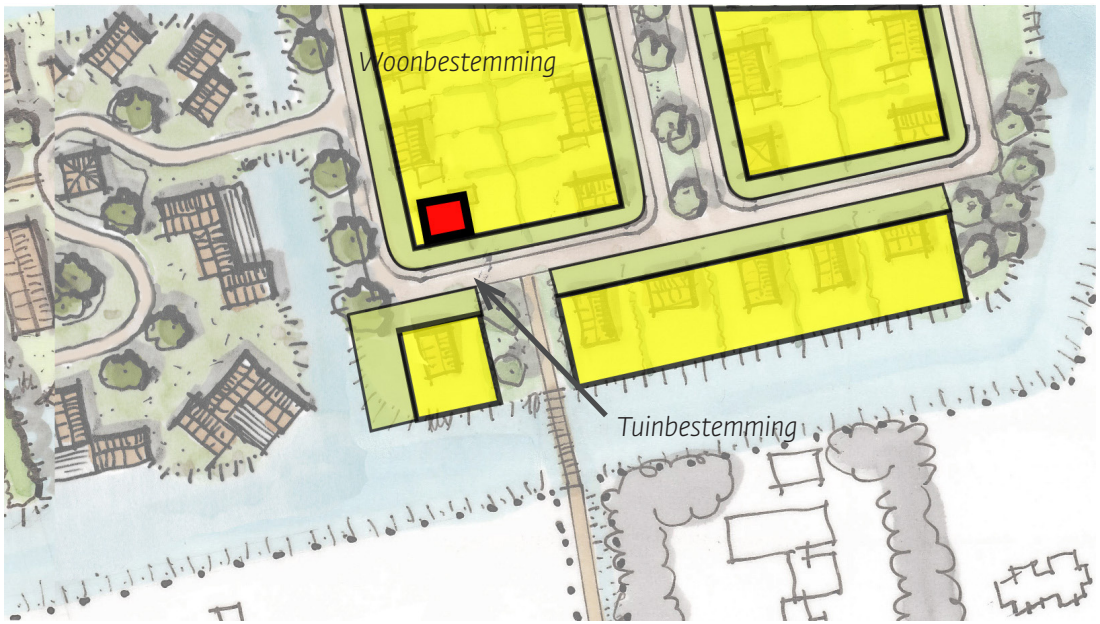
De bestemming Tuin
De in het deelgebied De Hoven opgenomen bestemming "Tuin" wordt ook in Oostindie Zuid opgenomen. Aanleiding is het veranderd gebruik van hoekpercelen. Waar in het verleden de hoeken werden gebruikt als siertuin, waarmee woning en tuin gezamenlijk aan het openbare gebied werden gepresenteerd, zien we nu veel gebouwde erfafscheidingen ter begrenzing van de privétuin. Op achtererven tussen woonblokken is dat geen probleem. Bij plaatsing vóór de voorgevellijn is het resultaat vaak een beperking van de visuele ruimte en verlies van ruimtelijke kwaliteit.

De bestemming "Tuin" is van toepassing op het deel van de kavel vanaf de rooilijn / het bouwblok tot aan het openbare gebied. In de bestemming Tuin mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van vlaggenmasten en transparante aan- en uitbouwen van woningen. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. Wel mag in deze bestemming worden geparkeerd.

Achter de rooilijn en binnen de woonbestemming mogen bouwwerken als pergola's en erfafscheidingen worden gebouwd.

afb boven: straatprofiel vernauwd door plaatsing erfafscheidingen

afb rechts: enige beslotenheid door toepassing groen



afb: Woon- en tuinbestemming

afb. onder: de naar de weg gekeerde tuin ingericht als siertuin.

5. Beeldkwaliteitcriteria algemeen

Een beeldkwaliteitplan vormt de basis voor de kwaliteit van het openbare gebied. Daarnaast heeft het beeldkwaliteitplan een raadplegende- en een toetsende functie bij het ontwerpen van bouwplannen en het toetsen van die plannen door de welstandscommissie.

Zoals eerder aangegeven is in het plan geen sprake van één identiteit maar volgt het plan deels eerder ingezette wegen. Die ingezette wegen zijn grotendeels bepalend voor de inrichting en aankleding van het openbare gebied en de vormgeving van gebouwen.

5.1. Straatmeubilair

Met de keuze van straatmeubilair wordt aangesloten bij de kleuren en kwaliteiten, zoals deze zijn toegepast in de eerder ontwikkelde fasen van Oostindie.
Destijds is de keuze gemaakt de vormgeving van de inrichtingselementen ingetogen te houden met gedempte tinten die verwijzen naar de ontginning van het voormalige veengebied. Zo is enerzijds gekozen voor een referentie naar het gereedschap, gemaakt van staal in een aluminiumkleur (Grey aluminium RAL 9007) en anderzijds een referentie naar het landschap waarvoor een groengrijze kleur is gekozen (Moss Grey RAL 7003). De elementen sluiten qua vormentaal op elkaar aan waardoor in combinatie met het kleurgebruik één familie ontstaat.

Zitelementen en afvalbakken
Banken worden geplaatst op plekken waar het leuk zitten is, bijvoorbeeld in het Swaalfkesveld op de laatste scheg. De banken worden gemaakt van staal in de aluminiumkleur en kunnen zowel met als zonder leuning worden uitgevoerd. Als alternatief kan ook gedacht worden aan betonnen poefjes of zwerfkeien (bv. in het randgebied).
De afvalbakken worden in geperforeerd plaatstaal in de aluminiumkleur uitgevoerd. Het stalen frame en de afdekking krijgen de mosgroene kleur. De bakken worden geplaatst bij de bankjes.

Straatnaamborden
De vormgeving van de straatnaamborden verwijst naar het gebruikte gereedschap bij het turfsteken. De paal en het bord worden in de mosgrijze kleur uitgevoerd. De greep wordt uitgevoerd in de aluminiumkleur. De vernieuwde versie is tweezijdig reflecterend en vandalismebestendig.

afb. linksboven: bankje en prullenbak
afb. boven: zwerfkei als zitelement in de randzone
afb. linksonder: poefjes als alternatief voor bankjes
afb. onder: Het straatnaambord in Oostindie (verwijzing naar de (veen)steker)

Verlichting
De straatverlichting wordt uitgevoerd in een ledarmatuur. Met de keuze van het LED armatuur wordt aangesloten op de keuze die is gemaakt voor De Hoven. Daar is gekozen voor een soberder LED armatuur, in een kleurstelling die gelijk is aan de armaturen in de rest van Oostindie. Zowel langs de hoofdstructuur als in de woonstraten worden paaltoparmaturen toegepast op vier meter hoge masten. Langs de vrijliggende fiets- en voetpaden worden de paaltoparmaturen op drie en een halve meter hoge masten geplaatst. Langs de Zandwinning zijn de armaturen reeds aangebracht.

5.2. Speelvelden
Natuurlijke speelterreinen.
In Oostindie Zuid zijn op twee locaties in de middenbermen van de verlengde Slagen, centraal in het plangebied locaties voor speelterreinen aangewezen. Uitgangspunt bij de speelterrein is natuurlijk spelen. De speelvelden worden in overleg met de (toekomstige) bewoners ingericht. Naast deze twee locaties zijn er volop mogelijkheden voor natuurlijk spelen in de rand en in het Swaalfkesveld.
Het is zeker niet zo dat een natuurlijk speelterrein geen speeltoestellen zou kunnen bevatten. Glijbaan, schommel en duikelrekje zijn onverslaanbare favorieten bij kinderen. Op een natuurlijk speelterrein is echter ook ruimte voor groen: gras, ruigte, bosjes waarin ook echt gespeeld mag worden. Er staan of liggen bomen waarop je kunt spelen. Je kunt er bloemen plukken. Grote of kleine avonturen beleven met water. Graven in de grond, bouwen met takken. Kortom: er is ruimte voor allerlei spelmogelijkheden in een natuurlijk ogende omgeving.

5.3. Bebouwing
Voor bebouwing is de hoofdgedachte voor de verlengde delen van De Slagen en het Buiten aan te sluiten op de bestaande beeldkwaliteitcriteria met aanvullende mogelijkheden om in hout te bouwen.
Voor het overige wordt specifiek aandacht besteed aan de begeleiding van de hoofdstructuur, de landschappelijke uitdrukking van het semi openbare gebied en de uitstraling van de Hof. Speerpunt in het beeldkwaliteitplan is oriëntatie op het openbare gebied.
Voor de groene kamers zijn, met uitzondering van de open rand, geen of minimale beeldkwaliteitcriteria opgesteld. Enerzijds als experiment en anderzijds omdat de invulling van deze gebieden nauwelijks invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de rest van de wijk en de omgeving.

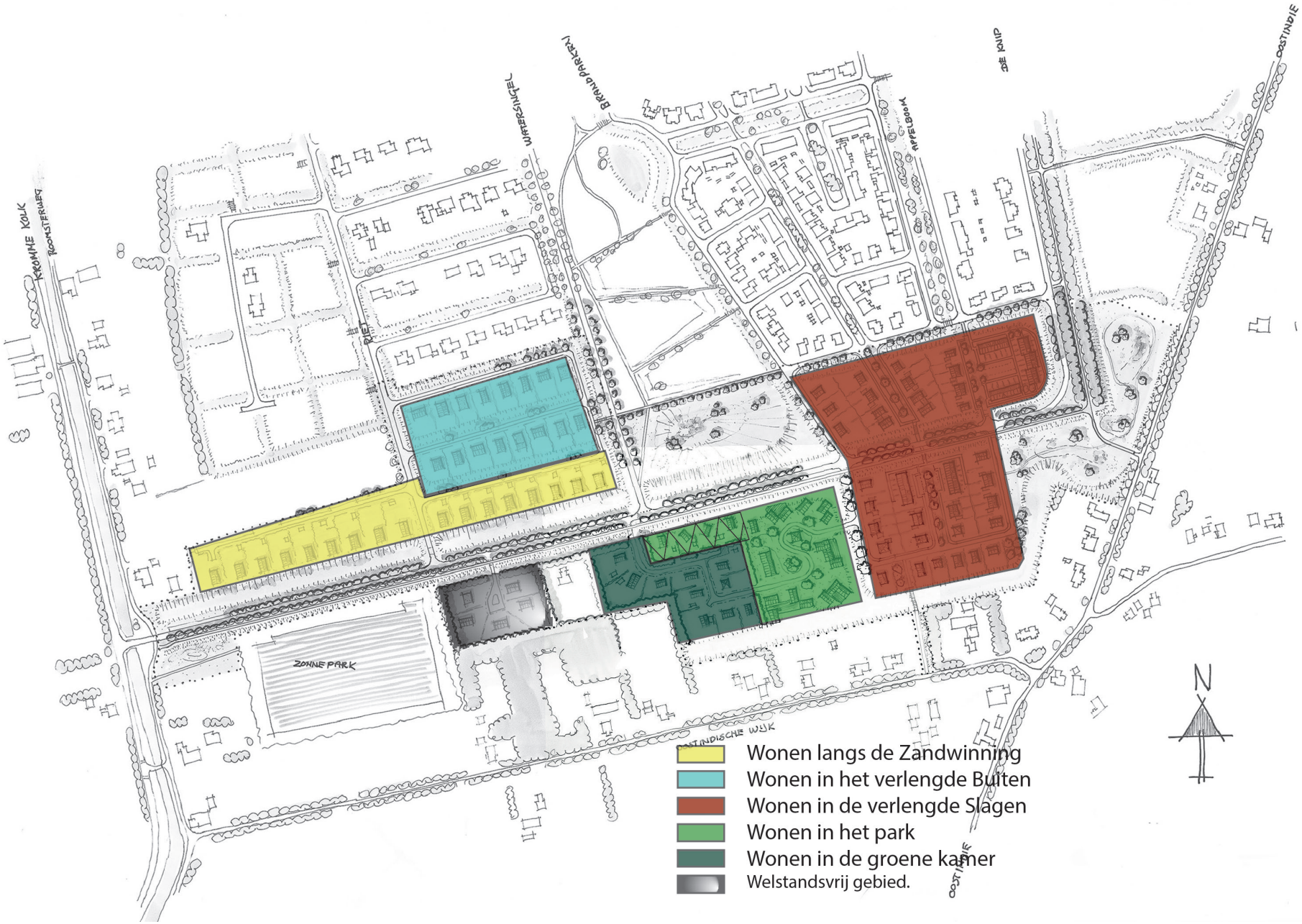
afb. linksboven en links: paaltoparmaturen
afb. rechts: woningen in huidige Slagen als referentie voor "De verlengde Slagen".
afb. boven: natuurlijk spelen op verschillende locaties binnen het plangebied.

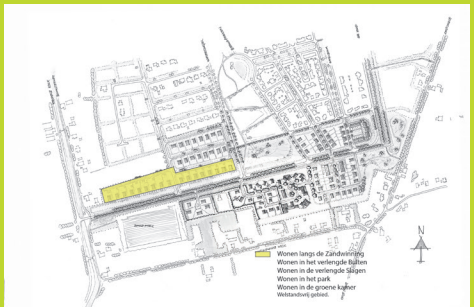
Oostindie

6. Beeldkwaliteitcriteria deelgebieden

6. Beeldkwaliteitcriteria gebieden

Gebiedsindeling
In het plangebied bevinden zich voor de beeldkwaliteit vijf onderscheiden gebieden. De criteria in het verlengde Buiten en de verlengde Slagen sluiten grotendeels aan op de beeldkwaliteitcriteria uit het beeldkwaliteitplan Oostindie, met dien verstande dat ten aanzien van het materiaalgebruik de mogelijkheden voor het bouwen met hout zijn vergroot. Aanpassingen in het verlengde Buiten hebben vooral een relatie met de gewijzigde maat van de kavels
Voor het wonen langs de Zandwinning is een onderscheid gemaakt vanwege de bijzondere oriëntatie. Ook het wonen in het park vraagt om een andere richting van beeldkwaliteit dan in de meer traditioneel ingerichte gebieden. Van de groene kamers is de kleinste welstandsvrij gemaakt. De grotere kent uitsluitend kleureisen, behoudens de zuidelijke open rand tegen het landelijke gebied waar ook vormeisen worden gesteld.


KROMME KOLK
ROOMSTERWEG
RIET
WATERSNIJDER
BERNARD PARKPLEIN
APPELBOOM
DE KUIP
OOSTINDIE
ZONNEPARK
OOSTINDISCHE WIJK
N
Wonen langs de Zandwinning
Wonen in het verlengde Buiten
Wonen in de verlengde Slagen
Wonen in het park
Wonen in de groene kamer
Welstandsvrij gebied.



6.1. Wonen langs de Zandwinning

Woningen langs de Zandwinning presenteren zich langs deze weg en zijn er op gericht. De voorgevel staat op 5 meter van een lage beukenhaag welke de grens markeert tussen de privétuin en het plasdras gebied.
De percelen worden ontsloten aan de achterzijde. Iedereen komt achterom, of het nu de postbode is of de kinderen met de fiets. De inrit voor de auto bevindt zich ook aan die achterzijde.
Door de woningen haaks te plaatsen en zo dicht mogelijk tegen de oostgrens ontstaat er naast de woning, op het westen, een mooie privétuin die met groene hagen kan worden afgeschermd. De haakse plaatsing van de woning heeft als bijkomend voordeel dat het loont beide vlakken van het dak te voorzien van zonnepanelen.

Woningen langs de Zandwinning voldoen aan redelijke eisen van welstand als:

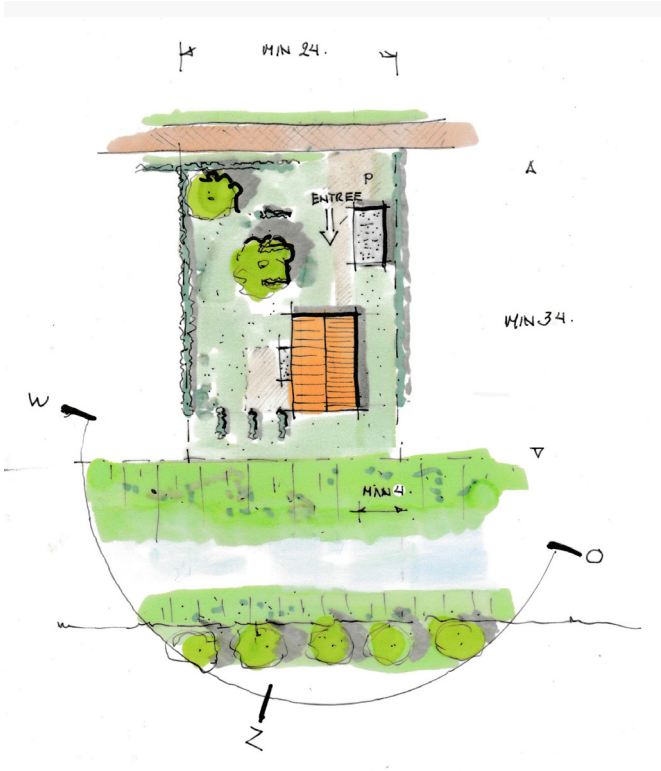
Plaatsing - ze worden geplaatst in de rooilijn en haaks op de Zandwinning;

Hoofdvorm - ze een hoofdvorm hebbben van één laag met en zadeldak;
- dat zadeldak een helling heeft van minimaal 45 graden;

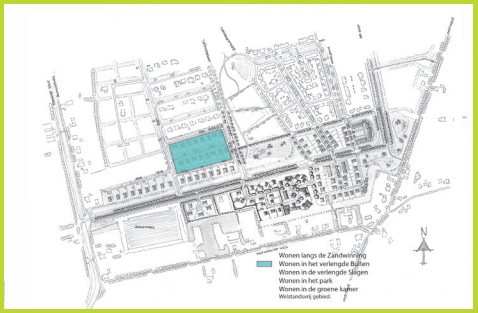
Aanzicht - de woningen georiënteerd staan op de Zandwinning;

Materiaal en kleurstelling
- de gevels van hout zijn en/of aardekleuren hebben;
- de houten gevels de natuurlijke kleur of antraciet geverfd zijn;
-de daken worden bedekt met pannen, leien of riet en in het geval van pannen en leien er sprake is van een donkere kleur zonder sterk glanzende oppervlakken;

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- de aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen qua vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van het hoofdgebouw;
- de aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden geplaatst op tenminste 3 meter van de rooilijn;
- bijgebouwen worden geplaatst achter de achtergevel van de woning.



afb. linksboven en rechtsonder: referentiebeelden oriëntatie en kaprichting
afb. rechtsboven: suggestie positie woning op kavel met groene afscheiding privégebied.



6.2. Wonen in het verlengde Buiten

Wonen in het verlengde Buiten betekent wonen op ruime kavels waarbij bebouwing ondergeschikt is aan het groen op de kavels. Hierdoor is individuele vrijheid in architectuur mogelijk, van eigentijds extensief tot eigentijds streekgebonden. De architectonische kwaliteit en oorspronkelijkheid van die individuele keuze wordt getoetst. De diepe voortuinen hebben een open beeldkarakteristiek en perceelgrenzen worden gevormd door hagen. Ook achtertuinen lenen zich voor die open karakteristiek vanwege de begrenzing door water.

Woningen in het verlengde Buiten voldoen aan redelijke eisen van welstand als:

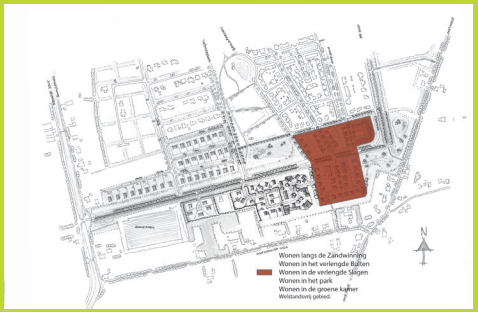
Hoofdvorm:
- de hoofdvorm van één laag tenminste voorzien wordt van een kap;
- de hoogte van de bouwvorm niet meer bedraagt dan twee lagen met een kap of drie lagen zonder kap;

Aanzicht:
- de woningen georiënteerd staan op het openbare gebied;
- woningen op hoekpercelen een tweezijdige oriëntatie hebben;
- de uitgangspunten van de architectuurkeuze binnen het ontwerp zijn toegepast;

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen:
- aan en uitbouwen qua vormgeving zijn afgestemd op de archtectuur van het hoofdgebouw;
- bijgebouwen worden geplaatst met in acht neming van de open karakteristiek vanaf het water;

Overig
- een tuinplan, waarin de wijze van afscherming en open beeldkarakteristiek is opgenomen, onderdeel uitmaakt van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

afb. Diversiteit in bouwvormen in het (verlengde) Buiten



6.3. Wonen in de verlengde Slagen

In dit deelgebied zijn de landschappelijke lijnen van de houtsingels in deelgebied De Slagen doorgezet. Ter hoogte van de Zandwinning is de lijn geknikt en omgezet in de richting van de daar aanwezige landschappelijke perceelslijn vanuit de Oostindische wijk. De sfeer van het wonen in de Slagen wordt in dit gebied voortgezet. Dat betekent hoofdzakelijk traditionele vormen van één tot twee bouwlagen met kap waarbij de traditionele kleuren worden uitgebreid met mogelijkheden om in hout te bouwen.
Specifieke aandacht verdient de hof als sluitstuk van de Slagen. De woningen in het U vormige complex in de bocht, waar de Knip overgaat in de Zandwinning, oriënteren zich op het openbare gebied. De bouwmassa van max. 1,5 laag met kap wordt afgedekt met een zadeldak welke verbijzonderingen kent in de vorm van topgevels in de gevelwand. In het binnengebied wordt geparkeerd en worden tuinen voorzien van een groene afscheiding.

Woningen in de verlengde Slagen vodoen aan redelijke eisen van welstand als:

Plaatsing: - zij worden geplaatst in de rooilijn;

Hoofdvorm: - zij een hoofdvorm hebben van één tot twee lagen met kap (zadeldak);

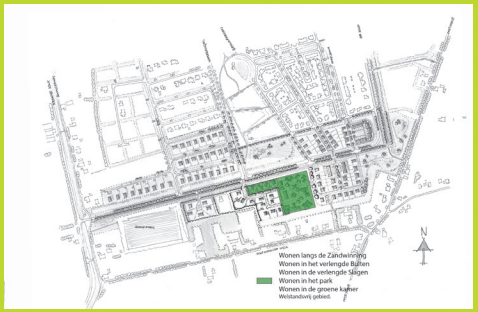
Aanzicht: - de woningen geörienteerd staan op de openbare gebied;
- woningen op hoekpercelen een tweezijdige oriëntatie hebben;

Materialen en kleurstelling:
- rode baksteen wordt gebruikt;
- houten woningen een antraciete of natuurlijke kleur hebben;
- kappen een rode of zwarte kleur hebben;

Aan en uitbouwen en bijgebouwen
- aan- en uitbouwen qua vormgeving zijn afgestemd op de architectuur van de hoofdbouwmassa;
- op hoekpercelen garages zijn gesitueerd aan de niet openbare zijde;
- aangebouwde garages op 5 meter achter de voorgevel staan.

referenties wonen in de (verlengde) Slagen.

afb. links: axonometrie De Hof in de verlengde Slagen in Oostindie Zuid.



gearceerd deel parkgebied

6.4. Wonen in het park

Centraal in het plangebied, ten zuiden van het Swaalfkesveld en tussen de verlengde Slagen en de groene kamer is ruimte gemaakt om vanuit de collectieve gedachte in een parkachtige- en onbepaalde (minder gestructureerde) setting houten schuurwoningen te plaatsen. De woning is het perceel. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van zeer ondergeschikte koppelingen van hoofdvolumes. Hoofd- en bijruimten bevinden zich binnen het hoofdvolume*. De bouwmassa's kunnen geschakeld zijn en/of één of meerdere woningen bevatten. Een gemeenschappelijke voorziening is onderdeel van het collectief

Woningen in het park voldoen aan redelijke eisen van welstand als:

Plaatsing: - zij een wisselende en onbepaalde onderlinge positie hebben;

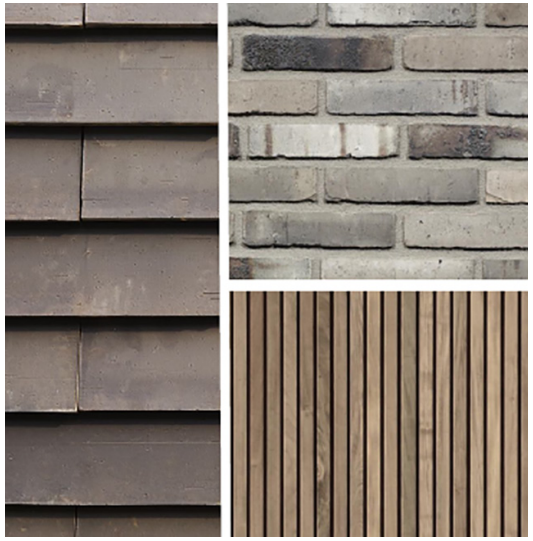
Hoofdvorm: - de hoofdvorm bestaat uit één laag met kap (zadeldak) waarbij een eventueel terugliggend deel van een hogere goot is voorzien;

Aanzicht: - de woningen een alzijdige oriëntatie hebben*;

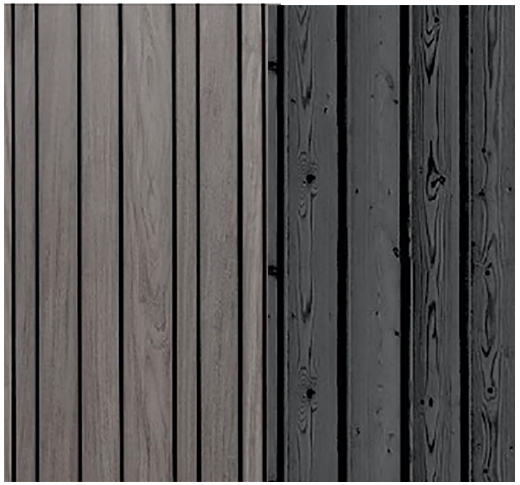
Materiaal en kleurstelling:
- er sprake is van samenhang in de kleurstelling van het geheel;
- de gevels uit hout bestaan, deze de natuurlijke kleur hebben of middengrijs/ antraciet geverfd zijn. Ondergeschikte gemetselde geveldelen zijn passend aan het kleurpallet van de houten gevels.
- kappen een donkere kleur hebben zonder sterk glanzende oppervlakken

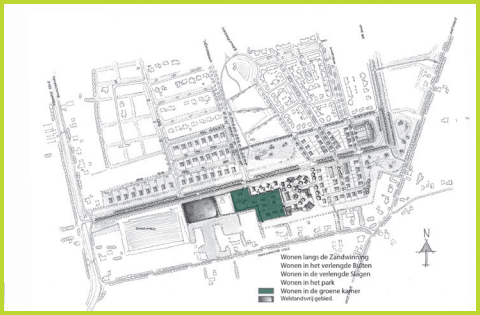
Overig - het parkeren landschappelijk wordt ingepast. Dat geldt zowel voor de individuele oplossing als voor een gezamenlijke voorziening*.

* Voor de percelen in het gearceerde deel van het gebied geldt, in afwijking van de bovenstaande richtlijnen, dat de woningen bereikbaar zijn via een opening in het bosplantsoen maar georiënteerd staan op de Zandwinning. Bijgebouwen zijn toegestaan en bevinden zich in een strook langs het bosplantsoen. Het parkeren wordt op de kavel georganiseerd.



Referenties houten schuurwoningen. De woning is het perceel.
Bijgebouwen en buitenruimten zijn in de hoofdvorm opgenomen.
Ondergeschikt metselwerk binnen het kleurpallet toepassen.





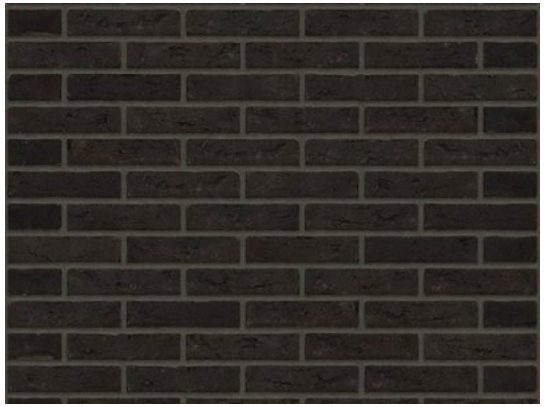
6.5. Wonen in de groene kamer

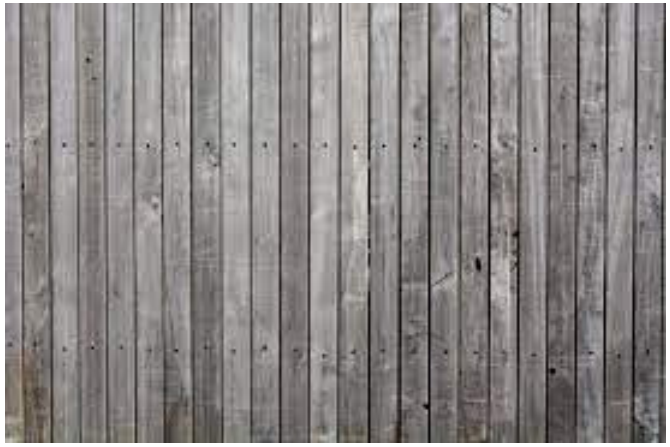
Aan de zuidzijde van de Zandwinning, schuin tegenover de aansluiting van de Watersingel, bevindt zich de entree van de grote groene kamer. De kamer wordt aan drie zijden omsloten door een 8 meter brede strook bosplantsoen. Aan de zuidzijde grenst de kamer aan een brede waterbuffer welke de grens van het plangebied markeert. Met uitzondering van de woningen langs het water hebben de gebouwen een vrije vorm. Vanwege de zicht vanuit het landschap op de kamer worden eisen gesteld aan de kleurstelling.

Woningen in de groene kamer voldoen aan redelijke eisen van welstand als:

Hoofdvorm: - zij, indien geplaatst op percelen aan het water, een hoofdvorm hebben van één laag met een kap;

Materiaal en Kleurstelling:
- rode-, roodbruine of antracietkleurige baksteen wordt gebruikt;
- houten woningen een antraciete of natuurlijke kleur hebben;
- kappen een antraciet of zwarte kleur hebben.





Oostindie

Bijlage: (inspiratie) Bronnen

Bijlage: (inspiratie) Bronnen

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is gebruik gemaakt van de hiernavolgende documenten / websites.

- Structuurplan Oostindie Leek (Grontmij 2002)
- Beeldkwaliteitplan Oostindie (Grontmij 2004)
- Beeldkwaliteitplan De Hoven (gem. Leek 2017)
- (concept)Stedenbouwkundig plan Oostindie Zuid (gem. Westerkwartier)
- doelbeelden.nl
- vereniging bwt
- woneninleek.nl
- werkboek Coulissen VDP architecten
- pinterest.com

gemeente Westerkwartier
kernteam Oostindie
november 2021
Ubo Bezuijen