

AANVULLING NORG - OOSTERVELD - BUITEN ZUID

Gebiedsbeschrijving

Buiten Zuid is het meest zuidelijk gelegen deelgebied van de nieuw te bouwen woonwijk 'Oosterveld'. Het gebied wordt begrensd door:

- de zandweg ten noorden van de Peesterstraat aan de zuidzijde;
- de Oosterveldweg aan de westzijde;
- de agrarische gronden van het Oosterveld aan de noord- en oostzijde.

Belangrijke kenmerken van Buiten Zuid zijn:

- de landelijke en ontspannen dorpsse, groene sfeer:
 - de menging van vrijstaande, half vrijstaande en korte rijen woningen;
 - de kleinschaligheid en de variatie in de plaatsing van de woningen ten opzichte van elkaar;
 - de woonstraten met de groene bermen;
 - de inpassing van bestaande landschappelijke elementen;
 - de vormgeving van de landschappelijke randen;
- de uitzichten vanuit de buurt op het open landschap;
- de routes (zandwegen met houtwallen) langs de buurt naar het open landschap.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is gericht op het ontwikkelen van de bebouwing passend bij de stedenbouwkundige structuur. De overgangen naar het buitengebied en de openbare ruimte verdienen bijzondere aandacht. Het bestemmingsplan houdt hier rekening mee.



Overzichtstekening ontwikkeling Oosterveld

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op realiseren van samenhang en verscheidenheid. Verscheidenheid ontstaat als vanzelf door een menging van woningtypes, kleinschaligheid, verschillende opdrachtgevers/ initiatiefnemers met verschillende woningontwerpen/ architectuur. Binnen een projectmatige ontwikkeling dient voldoende kleinschalige variatie tussen de verschillende woningen te worden gebracht. Samenhang ontstaat door afstemming in kleur- en materiaalgebruik. De woningen hebben in hoofdzaak een kap. Uitzondering daarop is het middengebied. Hier kunnen de woningen een plat dak hebben. De architectuur past bij het architectuurbeeld van Norg: rustig en dorps. We onderscheiden drie deelgebieden: 1) de Oosterveldwoningen, 2) de Oosterrandwoningen en 3) het Wonen in het midden. Zie daarvoor de kaart.



Deelgebieden Buiten Zuid



1. Welstandscriteria Oosterveldwoningen

Ligging/situering

- de representatieve gevel richt zich op de weg en/of op de openbare ruimte;
- vrijstaande woningen zijn voor de kavel en op de specifieke locatie (bijvoorbeeld op hoekkavels) ontworpen;
- vrijstaande, half vrijstaande en hoekwoningen hebben in het ontwerp van de erfinrichting twee parkeerplaatsen. Bij tussenwoningen in een rij wordt in het openbare gebied geparkeerd. Hier mag niet in de voortuin worden geparkeerd;
- inritten zijn 3,5 m breed. Half vrijstaande woningen kunnen een gecombineerde inrit hebben;
- erfafscheidingen langs de openbare ruimtes hebben een zorgvuldig vormgeving met het oog op dorpse overgangen. Deze erfafscheidingen bestaan uit beplanting, bijvoorbeeld hagen.

Maatvoering/hoofdvorm

- de woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen met een kap. Dit kunnen samengestelde kappen zijn, die inspelen op een kleinschalig bebouwingsbeeld, bijvoorbeeld ook kappen met wolfseinden. De woningen hebben geen afgeknotte schilddaken of lessenaarsdaken;
- bij voorgevels van vrijstaande woningen breder dan 8 m doorbreken geledingen en/of verspringingen de breedte van de woningen;
- in de kapvorm komen incidentele variaties voor (bijvoorbeeld dwarsnokken, dakkappellen, schoorstenen). Rijen van drie of vier woningen hebben minimaal één dwarsnok. Deze bevindt zich niet in het midden van de rij. Bij rijen met de goothoogte op maximaal 3,5 m is dit niet verplicht;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn mee ontworpen dan wel afgestemd op het hoofdgebouw en dragen bij aan een kleinschalig bebouwingsbeeld;
- garages hebben een ondergeschikte positie en uitstraling.

Vormgeving gevel

- variaties in de gevel dragen bij aan een kleinschalig beeld. Denk aan erkers, veranda's, serres en dergelijke. Bij rijwoningen bevinden zich geen repeterende gevels naast elkaar, maar is er variatie in het gevelbeeld per woning. Bijvoorbeeld in de maatvoering, plaatsing van gevelopeningen en vlakverdeling;
- hoog opgaande zijgevels hoger dan 6 m in één materiaal vermijden. Deze gevels opdelen in 1) dak en gevel of 2) verschillende materialen en/of kleuren. Het laatste bijvoorbeeld door het laten doorlopen van de dakbedekking tot over de gevel of door het duidelijk onderscheiden van de materialen en/of kleuren van de gevel;
- detailleringen zijn eenvoudig maar verzorgd.

Materiaal/kleurgebruik

- gevels in baksteen; kleur rood tot roodbruin; effen of genuanceerd (een bont kleurenpalet past niet in deze omgeving en is niet toegestaan). Een ondergeschikt geveldeel kan ook in hout; kleur in bijpassende tinten donkerrood tot bruin;
- geen felle en schreeuwerige kleuren toepassen;
- daken met gebakken pannen; kleur donkergrijs;
- hoogglans geglazuurde en daarmee gelijk te stellen dakpannen passen niet in deze omgeving en zijn daarom niet toegestaan.



2. Welstandscriteria Oosterrandwoningen

Ligging/situering

- de representatieve gevel richt zich op de weg en/of op de openbare ruimte;
- vrijstaande woningen zijn voor de kavel en op de specifieke locatie (bijvoorbeeld op hoekkavels) ontworpen;
- vrijstaande, half vrijstaande en hoekwoningen hebben in het ontwerp van de erfinrichting twee parkeerplaatsen. Bij tussenwoningen in een rij wordt in het openbare gebied geparkeerd. Hier mag niet in de voortuin worden geparkeerd;
- inritten zijn 3,5 m breed. Half vrijstaande woningen kunnen een gecombineerde inrit hebben;
- erfafscheidingen langs de openbare ruimtes hebben een zorgvuldig vormgeving met het oog op dorpse overgangen. Deze erfafscheidingen bestaan uit beplanting, bijvoorbeeld hagen.

Maatvoering/hoofdvorm

- de woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen met een kap. Dit kunnen samengestelde kappen zijn, die inspelen op een kleinschalig bebouwingsbeeld, bijvoorbeeld ook kappen met wolfseinden. De woningen hebben geen afgeknotte schilddaken of lessenaarsdaken;
- bij voorgevels van vrijstaande woningen breder dan 8 m doorbreken geledingen en/of verspringingen de breedte van de woningen;
- in de kapvorm komen incidentele variaties voor (bijvoorbeeld dwarsnokken, dakkappellen, schoorstenen). Rijen van drie of vier woningen hebben minimaal één dwarsnok. Deze bevindt zich niet in het midden van de rij. Bij rijen met de goothoogte op maximaal 3,5 m is dit niet verplicht;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn mee ontworpen dan wel afgestemd op het hoofdgebouw en dragen bij aan een kleinschalig bebouwingsbeeld;
- garages hebben een ondergeschikte positie en uitstraling.

Aanvullende sfeer- en inspiratiebeelden

← *Oosterrandwoningen, horizontale geleding achtergevels*

Vormgeving gevel

- variaties in de gevel dragen bij aan een kleinschalig beeld. Denk aan erkers, veranda's, serres en dergelijke. Bij rijwoningen bevinden zich geen repeterende gevels naast elkaar, maar is er variatie in het gevelbeeld per woning. Bijvoorbeeld in de maatvoering, plaatsing van gevelopeningen en vlakverdeling;
- hoog opgaande zijgevels hoger dan 6 m in één materiaal vermijden. Deze gevels opdelen in 1) dak en gevel of 2) verschillende materialen en/of kleuren. Het laatste bijvoorbeeld door het laten doorlopen van de dakbedekking tot over de gevel of door het duidelijk onderscheiden van de materialen en/of kleuren van de gevel;
- de gevels aan de achterzijde zijn horizontaal geleed. De gevelbeelden van de begane grond en de eerste verdieping onderscheiden zich van elkaar. Hierbij straalt het gevelbeeld van de eerste verdieping een landelijke sfeer uit;
- detailleringen zijn eenvoudig maar verzorgd.

Materiaal/kleurgebruik

- gevels in baksteen; kleur rood tot roodbruin; effen of genuanceerd (een bont kleurenpalet past niet in deze omgeving en is niet toegestaan). Een ondergeschikt geveldeel kan ook in hout; kleur in bijpassende tinten donkerrood tot bruin. Hier onderscheiden de kleuren van de begane grond en de eerste verdieping zich van elkaar. Kleur achtergevel ter hoogte van de verdieping donker, van bruin tot zwart. Kleur kozijnen en dakranden aan de achterzijde van de verdieping donker;
- geen felle en schreeuwerige kleuren toepassen;
- daken met gebakken pannen; kleur donkergrijs;
- hoogglans geglazuurde en daarmee gelijk te stellen dakpannen passen niet in deze omgeving en zijn daarom niet toegestaan.

3. Welstandscriteria Wonen in het midden

Ligging/situering

- de representatieve gevel richt zich op de weg en/of op de openbare ruimte;
- vrijstaande woningen zijn voor de kavel en op de specifieke locatie (bijvoorbeeld op hoekkavels) ontworpen;
- vrijstaande, half vrijstaande en hoekwoningen hebben in het ontwerp van de erfinrichting twee parkeerplaatsen. Bij tussenwoningen in een rij wordt in het openbare gebied geparkeerd. Hier mag niet in de voortuin worden geparkeerd;
- inritten zijn 3,5 m breed. Half vrijstaande woningen kunnen een gecombineerde inrit hebben;
- erfafscheidingen langs de openbare ruimtes hebben een zorgvuldig vormgeving met het oog op dorps overgangen. Deze erfafscheidingen bestaan uit beplanting, bijvoorbeeld hagen.



Maatvoering/hoofdvorm

- de woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen met een kap. Dit kunnen samengestelde kappen zijn, die inspelen op een kleinschalig bebouwingsbeeld, bijvoorbeeld ook kappen met wolfseinden. De woningen in het midden kunnen een plat dak hebben. De woningen hebben geen afgeknotte schilddaken of lessenaarsdaken;
- bij voorgevels van vrijstaande woningen breder dan 8 m doorbreken geledingen en/of verspringingen de breedte van de woningen;
- in de kapvorm komen incidentele variaties voor (bijvoorbeeld dwarsnokken, dakkappen, schoorstenen). Rijen van drie of vier woningen hebben minimaal één dwarsnok. Deze bevindt zich niet in het midden van de rij. Bij rijen met de goothoogte op maximaal 3,5 m is dit niet verplicht;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn mee ontworpen dan wel afgestemd op het hoofdgebouw en dragen bij aan een kleinschalig bebouwingsbeeld;
- garages hebben een ondergeschikte positie en uitstraling.



← *Aanvullende sfeer- en inspiratiebeelden
Wonen in het midden, plat dak mogelijk*

Vormgeving gevel

- variaties in de gevel dragen bij aan een kleinschalig beeld. Denk aan erkers, veranda's, serres en dergelijke. Bij rijwoningen bevinden zich geen repeterende gevels naast elkaar, maar is er variatie in het gevelbeeld per woning. Bijvoorbeeld in de maatvoering, plaatsing van gevelopeningen en vlakverdeling;
- hoog opgaande zijgevels hoger dan 6 m in één materiaal vermijden. Deze gevels opdelen in 1) dak en gevel of 2) verschillende materialen en/of kleuren. Het laatste bijvoorbeeld door het laten doorlopen van de dakbedekking tot over de gevel of door het duidelijk onderscheiden van de materialen en/of kleuren van de gevel;
- detailleringen zijn eenvoudig maar verzorgd.

Materiaal/kleurgebruik

- gevels in baksteen; kleur rood tot roodbruin; effen of genuanceerd (een bont kleurenpalet past niet in deze omgeving en is niet toegestaan). Een ondergeschikt geveldeel kan ook in hout; kleur in bijpassende tinten donkerrood tot bruin;
- geen felle en schreeuwerige kleuren toepassen;
- daken met gebakken pannen; kleur donkergrijs;
- hoogglans geglazuurde en daarmee gelijk te stellen dakpannen passen niet in deze omgeving en zijn daarom niet toegestaan.