
**BEELDKWALITETIPLAN BIJ
BESTEMMINGSPLAN GOUTUM-SUD
(VOORMALIG KASSENCOMPLEX)**

Status: Definitief

Datum: 10 december 2013

BEELDKWALITEITSPAN

Algemeen

Het onderhavige beeldkwaliteitplan heeft betrekking op het gebied tussen Jabikswoude en de zuidrand van Goutum waar zich tot voor kort een kassencomplex bevond. In het gewijzigd goedgekeurde bestemmingsplan voor Jabikswoude is dit gebied niet planologisch geregeld. Wel is de westelijk van dit gebied gelegen cluster “meegenomen” in het bestemmingsplan.

De zone tussen Jabikswoude en de zuidrand van Goutum wordt beschouwd als een overgangsgebied met een extensieve bebouwing om de identiteit van het dorp te waarborgen. De lage bebouwingsdichtheid wordt versterkt door een bebouwing-vrije afstand van 50 m en benadrukt door de keus voor een clustergewijze aanpak waarbij de bebouwing geconcentreerd rond een pleintje is gesitueerd. Deze hofachtige opzet toont zich reeds in de meest westelijke cluster die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

In het plangebied kunnen in totaal 7 woningen tot stand worden gebracht. De bestaande tuinderswoning is apart geregeld. Voor de meest westelijke cluster van de twee kan het aantal van 4 middels een wijzigingsbevoegdheid worden uitgebreid tot max 8.

Het beeldkwaliteitplan (inclusief het stedenbouwkundige plan) vormt het kwaliteitskader voor de ontwikkeling van dit gebied. Naast de planologische regeling voor het gebied ter plaatse van het voormalige kassencomplex is het beeldkwaliteitplan ook bedoeld als kader voor de westelijk van dit gebied gelegen cluster die reeds in het bestemmingsplan Jabikswoude is geregeld.

Beeldthema,

Om de zone tussen Jabikswoude en de zuidrand van Goutum zo open mogelijk te houden is gekozen voor een geconcentreerde opzet. Het plan is om een beperkt aantal woningen te concentreren rond een pleintje. De woningen zijn dus gesitueerd rond en georiënteerd op een verharde collectief te gebruiken ruimte. Dit dorpspleintje (passend bij de opzet van Jabikswoude) biedt ruimte aan een aantal auto's. Vanwege de vrijstaande opzet van de woningen is het mogelijk om ook het eigen erf als parkeerplek te gebruiken. De situering van de woning is direct aansluitend op het plein middels een stoep of kleine geveltuin. Deze situering heeft als bijkomend voordeel dat het privéterrein aan de achterzijde maximaal van grootte is en optimaal benut kan worden.

De dorpspleintjes worden ontsloten vanaf de noordelijk in Jabikswoude gelegen straat Doekeslân. De ontsluiting van het oostelijke pleintje ligt het verlengde van het Hoyteslân. Het toegangsweggetje dat de ontsluiting vormt van het dorpsplein is smal vanwege de zeer beperkte verkeersintensiteit. Het wordt begeleid en geaccentueerd door middel van een aantal leilinden en eventueel een heg. Op het plein zal ruimte dienen te zijn voor 1 à 2 bomen op een goed gekozen plek. Ter plaatse van de kruising met de sloot langs Doekeslân zal de entree van elke cluster worden versterkt door een tweetal homeipalen als bij de oprijlaan naar een boerderij. De kruising met de sloot zal worden uitgevoerd als een duikerbrug.

De woningen zelf zullen per cluster worden uitgevoerd in een redelijk eenduidige kleursetting en materiaaltoepassing. De eerst te realiseren woning zal m.b.t. deze aspecten maatgevend zijn voor de uitstraling van de overige woningen in de cluster. Er is binnen de cluster sprake van vrijheid in vormgeving omdat kleurgebruik en materiaaltoepassing zorgdragen voor samenhang

Voor de westelijke van de twee woonclusters is het mogelijk om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om het aantal woningen van 4 naar 8 te verhogen. Het stedenbouwkundige plan is zodanig ingericht dat een uitbreiding kan plaatsvinden zonder dat dit gevolgen heeft voor de situering van de "basis-4". De verdubbeling van het aantal woningen zal plaatsvinden langs de entree, in aansluiting op het dorpspleintje en aan een doorverbinding naar de naastgelegen cluster. De extra woningen zullen zich qua uitstraling conformeren aan de aan het pleintje gesitueerde woningen.

BEBOUWINGSCRITERIA

Situering woningen

- Bij de situering zal rekening worden gehouden met het stedenbouwkundige verkavelingsplan en met beperkingen als de bebouwingsvrije zone van 50 m vanuit de woningen aan de Nije Oanliz.
- Woningen georiënteerd op, direct grenzend aan en aansluitend op een verhard en collectief te gebruiken pleinruimte.
- Situering zodanig dat er een aantrekkelijk en goed te gebruiken openbare ruimte verblijft.
- Overgangsgebied woningen naar openbare ruimte bestaat uit een privé stoep of geveltuin.
- Er is ruimte voor het bouwen van een garage en/of het aanleggen van een oprit waardoor op eigen erf geparkeerd kan worden.
- De situering van de woningen zal zodanig zijn dat zonder wijzigingen het aantal woningen voor de betreffende cluster verdubbeld kan worden (door gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid). De woningen worden in dat geval (zoals de voorbeeld verkavelingen laten zien) aan de bestaande verkaveling toegevoegd.

Hoofdvorm

- Bestaat uit 1 of 2 bouwlagen met kap.
Kapvorm is vrij.
- Hoofdvorm eenduidig tot samengesteld.
- De voetprint en voorgevel zijn gericht op het pleintje. Wat niet hoeft te betekenen dat de voordeur in deze gevel gelegen moet zijn.
- Aangebouwde bijgebouwen in samenhang met het hoofdgebouw.

Aanzichten

- Oriëntatie op openbare ruimte. Geen gesloten gevels.
- Accent op entree als thema.

Opmaak

- Opmaak en vormgeving zijn gerelateerd aan het dorpse karakter van Jabikswoude.
- De eerst te realiseren woning zal qua uitstraling (kleursetting en materiaalgebruik) maatgevend zijn voor de overige woningen in de cluster.
- Materiaaltoepassing en kleurgebruik zorgen voor samenhang waardoor er vrijheid in vormgeving mogelijk is.
- De basiskeuze voor materialisering bestaat uit baksteen en keramische pannen.
- De kleur voor het metselwerk is hoofdzakelijk donker.
- De kleur voor pannen is antracietgrijs of een variatie daarop.
- Andersoortige materiaal toepassing als hout, zink en glas is mogelijk mits in beperkte mate en passend bij de dorpse beeldwaliteit van Jabikswoude.
- Zeer licht gekleurde of aandacht vragende architectuurelementen en felle kleuraccenten zijn niet toegestaan omdat deze de ruimtelijke samenhang binnen de cluster negatief kunnen beïnvloeden.
- Aan- en bijgebouwen tonen zich ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Openbare ruimte

- Dorpspleintje zo positioneren en maatvoeren opdat de aanliggende woningen op een praktische en logische positie op de kavel gezet kunnen worden en waarbij de woningen en het pleintje tezamen een geheel vormen.
- Dorpspleintje verhard uitvoeren.
- Op het dorpspleintje ruimte reserveren voor het parkeren van enkele auto's.
- Op het pleintje zal ruimte dienen te zijn voor 1 à 2 bomen op een goed gekozen plek.
- De dorpspleintjes worden ontsloten vanaf de straat Doekeslân.
- Toegangsweggetjes zijn smal en worden begeleid door leilindes en optioneel hagen.
- Ter plaatse van de kruising met de sloot langs Doekeslân zal de entree van elke cluster worden versterkt door een tweetal homeipalen als bij de oprijlaan naar een boerderij.

GOUTUM - JABIKSWOUDE

voorbeeld verkaveling



0 20 m

Code: 13-99-29
Datum: 30-10-2013

GOUTUM - JABIKSWOUDE

voorbeeld verkaveling



Code: 13-99-29
Datum: 30-10-2013