

BEELDKWALITEITSPAN

TUSSEN DE GASTEN, Zuidhorn, gemeente WESTERKWARTIER.



November 2025

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 4

2 Algemene regels 6

2.1 Rooilijnen 7

2.2 Kaprichtingen 8

2.3 Erfafscheidingen 9

2.4 Opritten 10

2.5 Architectuur 11

3 Deelgebieden 12

3.1 Deelgebied 1 Buitenrand 14

3.2 Deelgebied 2 Midden 16

3.3 Deelgebied 3 Noorden 18

3.4 Deelgebied 4 Zuiden 19

PLANGEBIED



Ligging van het plangebied Tussen de Gasten in Zuidhorn, gemeente Westerkwartier.

Tussen de wijk de Oostergast (oostkant) en de Rijksweg (westkant).

1. INLEIDING

Het beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan geeft de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor de woningen en de erven die in het gebied 'Tussen de Gasten' worden gebouwd.

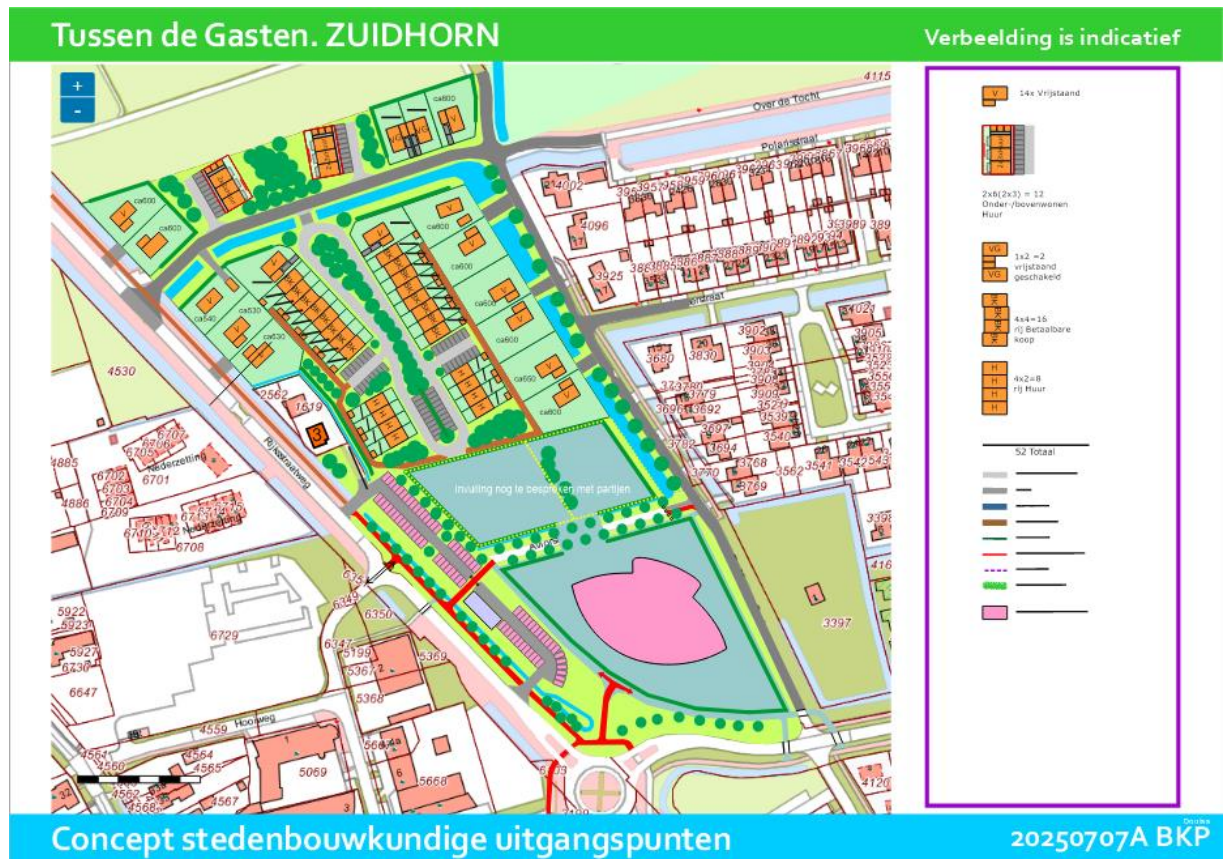
De buurt:

Tussen de Gasten is een woonbuurt tussen de nieuwe woonwijk Oostergast en de Rijksstraatweg. De naam is afgeleid van de ligging tussen Oostergast en de monumentale 'De Gast' in het oude centrum van Zuidhorn. In de buurt komen ca. 52 woningen, afwisselend vrijstaande, twee-onder-één kapwoningen en rijwoningen. Aan de zuidzijde van de locatie staat een schoolgebouw en zal onderdeel worden van de schoolcampus samen met de nieuw te bouwen KDO-BSO's. Met de ontwikkeling van deze wijk is gezocht naar aansluiting op de buurt met een groene omgeving en open water, waarin samen leven en duurzaamheid centraal staan.

In de stedenbouwkundige opzet is ervoor gekozen om het rigide karakter langs de Rijksstraatweg te behouden en het plangebied langs deze weg zo open en natuurlijk mogelijk in te vullen met een aantal vrijstaande woningen. Het voormalige Kerkepad dat ten oosten van Rijkstraatweg huisnummer 3 nog gedeeltelijk te zien was in de oprit tot dit huis, wordt in deze ontwikkeling losgelaten. Het zal geen toegevoegde historische waarde voor de omgeving meer kunnen representeren. In de middengebied worden rijwoningen (huur en betaalbare koop) met een groenstrook met bomen gerealiseerd. Aan de oostkant zullen vrijstaande woningen worden gerealiseerd gelegen aan een open water en toegankelijk via dammen. In het noordelijk deel van het plangebied zullen in de midden, gelegen in het groen, 2 blokjes met zes Beneden-Bovenwoningen (hierna BeBo) worden gerealiseerd. Helemaal in het zuiden van het plangebied worden een-tweetal gebouwen met een maatschappelijke functie gepositioneerd. Deze gebouwen met 2 bouwlagen zullen aansluiten bij het bestaande schoolgebouw.

Tussen de Gasten vormt de westelijke afronding van de Oostergast. De opzet en inrichting van de buurt is afgestemd op Oostergast. Dat geldt ook voor dit beeldkwaliteitsplan.

Leeswijzer: In dit beeldkwaliteitsplan gaan we eerst in op de algemeen geldende kwaliteitsregels voor de hele buurt. Vervolgens worden een aantal thema's benoemd: Rooilijnen, kaprichting, Erfafscheiding, Opritten/ parkeren, Architectuur. Tot slot geven we voor 4 deelgebieden specifieke richtlijnen voor de bebouwing.



2. ALGEMENE REGELS

Vanuit de ambitie voor 'Tussen de Gasten' is het van belang om het gewenste groene karakter te realiseren en goede aansluitingen op de omgeving te maken. Voor de hele buurt gelden een aantal algemene regels die sturen op samenhang in de buurt en met de omgeving. In het navolgende worden de regels per onderdeel nader toegelicht.

Onderdeel:

Rooilijnen

- Woningen dienen met hun voorgevel gebouwd te worden in de aangegeven rooilijn.

Kaprichting

- De kaprichting is afwisselend. Dat geeft een gevarieerd beeld en sluit aan bij de opzet van Oostergast.

Erfafscheiding

- Iedere woning heeft een voortuin (behalve BeBo-woningen)
- Waar erfafscheidingen zichtbaar zijn vanaf het openbare gebied, zijn de erfafscheidingen groen.
- Waar erven grenzen aan het water zijn er geen erfafscheidingen.

Opritten/ parkeren

- Twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen hebben een oprit met ruimte voor twee auto's.
- Rijwoningen hebben ruimte voor auto's in groen omzoomde parkeerkoffers.

Architectuur

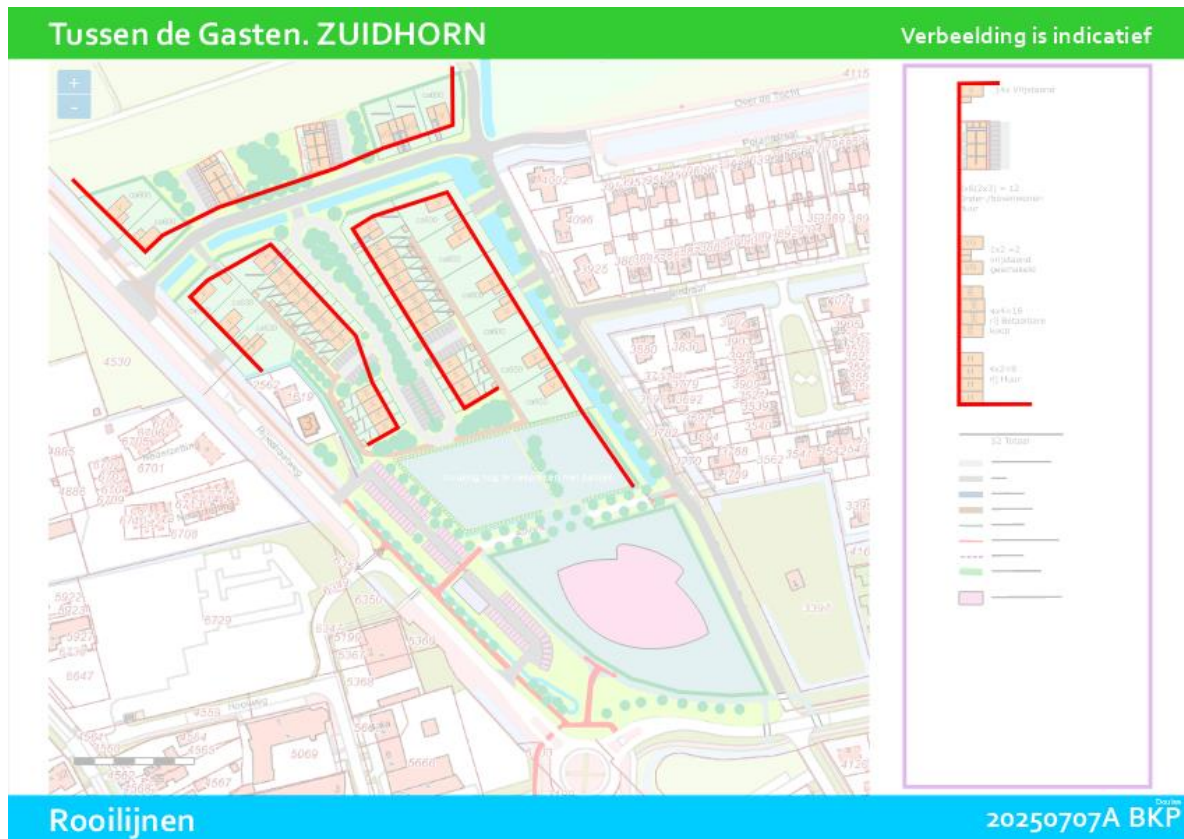
- De insteek is een variatie tussen woningen. Geen enkele woning is gelijk, tenzij gepaste afstand.
- Alle woningen passen wel binnen eenzelfde architectonische stijl, zoals die per deelgebied is aangegeven.

2.1 ROOILIJNEN

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat woningen in het bouwvlak worden gebouwd. Om het gewenste stedenbouwkundige beeld te bereiken met verspringende en gedraaide rooilijnen, is in dit beeldkwaliteitsplan de rooilijn vastgelegd.

Regels beeldkwaliteit

- Woningen worden in de op de kaart aangegeven rooilijn gebouwd.
- Bebouwing maatschappelijk alzijdig en staan in de rooilijn gekeerd naar de weg.

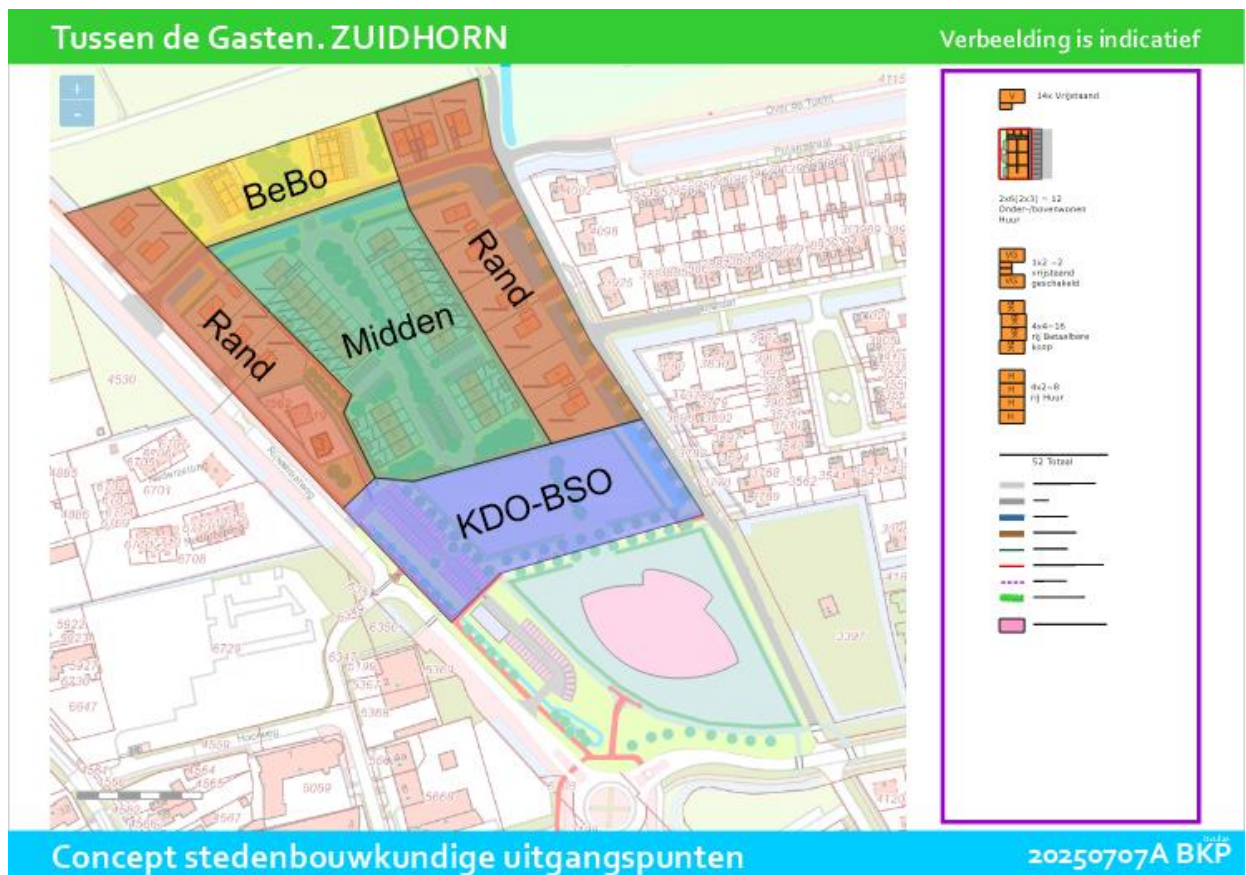


2.2 KAPRICHTING

Variatie in de kaprichting is erg belangrijk om de juiste sfeer te creëren in dit gebied. Er wordt gewisseld tussen dwarskappen, langskappen en samengestelde kappen. Door deze variatie krijgt het gebied een dorps karakter. Platte daken zijn niet toegestaan (Behalve BeBO-woningen en maatschappelijk functies)

Regels beeldkwaliteit

- Langskap, dwarskap en gecombineerde kap.
- Platte daken zijn alleen toegestaan in noordelijk deel t.b.v. BeBo-woningen en zuidelijk deel t.b.v. maatschappelijke functies.



2.4 OPRITTEN EN PARKEREN

Opritten

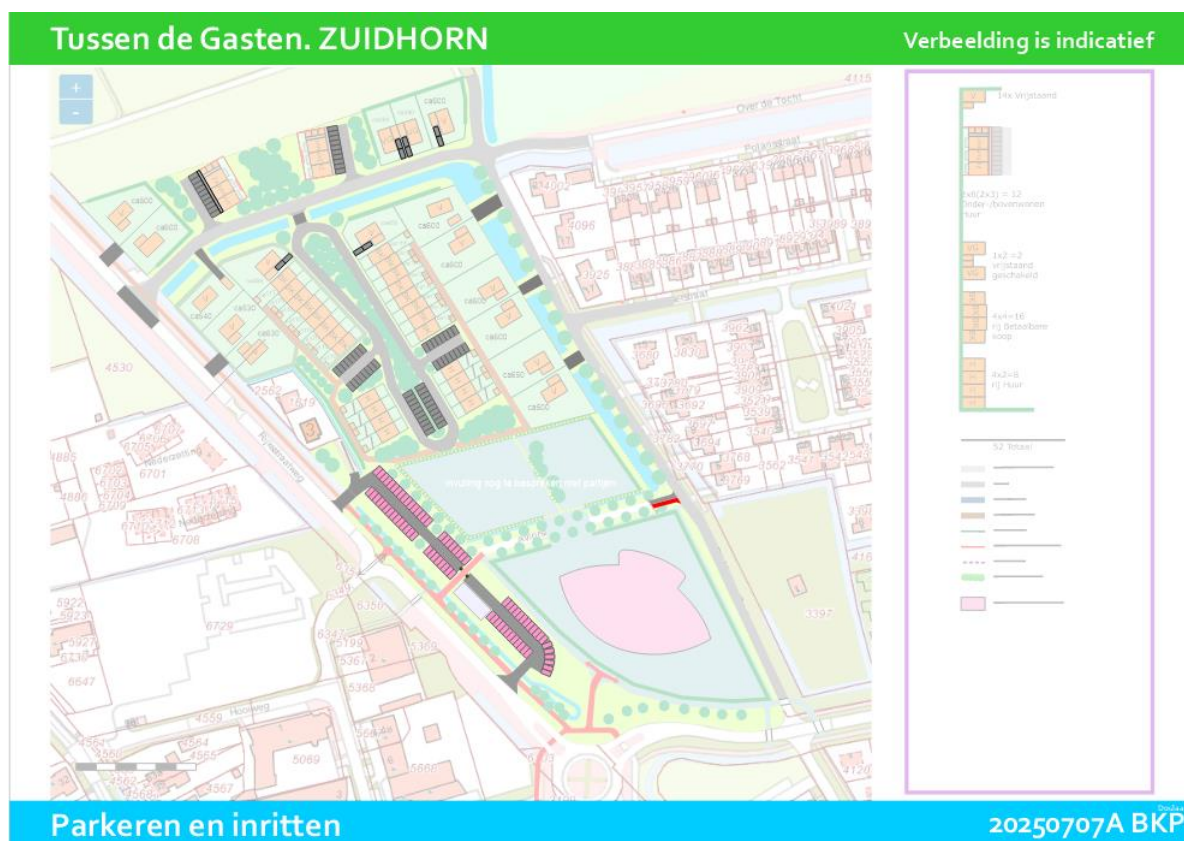
De kavels worden bereikt met een eigen oprit uit gebakken klinkers in de grasberm van de straat. Bij de rijwoningen geldt dit niet. Zij hebben een gezamenlijk parkeerkoffers. Dat dankzij de aanwezige beplanting ook een groene uitstraling heeft.

Parkeren

Het parkeren in de buurt gebeurt in principe op eigen terrein. Bij de vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen worden 2 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd. Voor bezoekersparkeren zullen er parkeerstroken aan de openbare weg worden gerealiseerd. Deze stroken worden uitgevoerd in grasstenen om het groene karakter van de buurt te kunnen waarborgen. Parkeren t.b.v. rijwoningen vindt plaatst in een 3-tal parkeerkoffers. Hier worden 48 parkeerplaatsen aangelegd.

Regels beeldkwaliteit

- Op kavels met vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen is ruimte om minimaal 2 auto's op eigen erf te parkeren;
- Tussen de rijenwoningen worden parkeerkoffers gecreëerd.



2.5 ARCHITECTUUR

De beeldkwaliteit van de toekomstige gebouwen zijn gebaseerd op hierna volgende regels die in het volgende hoofdstuk per deelgebied worden toegelicht. Naast deze gebiedsgerichte regels, zijn er een aantal algemene regels rond de architectuur. Deze regels richten zich op het verbinden van de architectuur in de buurt en geven een aantal algemene principes mee. De architectuur moet niet uit de pas lopen, maar mag wel vernieuwend en eigentijds zijn. De vormgeving van de beeldkwaliteit, de architectuur, moet de wijk met omgeving ten goede komen. Bij het maken van architectuur binnen een stedenbouwkundig kader gaat het om het besef dat deze bebouwing er nog decennia lang zal staan en altijd de beeldkwaliteit zal bepalen.

Basisvolume

De woning bestaat uit een hoofdgebouw met een duidelijke, stevige hoofdvorm. Voor de rijwoningen is de architectuur van de rij belangrijker dan de individuele woning.

Dakvorm

De dakvorm is bepalend voor de uitstraling van de woning. Een plat dak komt hier alleen voor bij de BeBo-woningen en de maatschappelijke bebouwing. De kap bepaalt voor een groot deel het aanzien van de woning. Alle daken hebben een dakhelling van minimaal 30/60 graden. De nokhoogte is maximaal 10 m. De goothoogte varieert. In sommige delen is de goothoogte laag (max 3,5m) en op andere plekken mag de goothoogte hoger (max 6m). Dat is in het bestemmingsplan al vastgelegd.

Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en staan achter de voorgevelrooilijn. De bijgebouwen zijn in hun vormgeving en uitstraling ondergeschikt aan de woning. Voor de woningen langs de randen van het gebied is een groene uitstraling van het erf belangrijk. In de positionering van de bijgebouwen wordt daar rekening mee gehouden.

Aan en uitbouwen

Aan- en uitbouwen zoals erkers, dakkapellen, serres en bijkeukens zijn in hun beeld ondergeschikt aan de woning. Deze aan- en uitbouwen maken deel uit van het hoofdvolume en zijn mee ontworpen met de woning. Hoekwoningen verdienen speciale aandacht. Deze woningen hebben een tweezijdige oriëntatie en dus geen blinde gevels aan de openbare weg. Dat betekent dat in de gevels die grenzen aan de openbare weg altijd gevelopeningen zitten, zoals ramen en deuren.

Regels beeldkwaliteit

- Woningen hebben een eenduidige en herkenbare hoofdvorm.
- Elke woning heeft een kap (BeBo-woningen uitgesloten).
- Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn onderschikt aan de woning.
- Aan- en uitbouwen zijn mee ontworpen met de woning.
- Bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn van de woning en hun plek en positie is afgestemd op de inrichting en groene uitstraling van de kavel.
- Tweezijdige oriëntatie van woningen die een hoekligging hebben.
- Alzijdige oriëntatie voor BeBo-woningen en maatschappelijke bebouwing.

Deelgebieden

Buitenrand- aansluiten op de Gasten

Het midden- eigen kwaliteit

Het noorden

Het zuiden

Tussen de Gasten. ZUIDHORN

Verbeelding is indicatief

BeBo

Rand

Midden

KDO-BSO

Legend:

- 34x Voorgeand
- Zuid(2x2) = 12
Gouden Vloerwasmans
Huis
- 1x2 - 2
verplegend
gescheiden
- 4x4 - 56
10 Betrekkers
kopp.
- 4x2 - 8
10 Huis

52 Totaal

Concept stedenbouwkundige uitgangspunten

20250707A BKD

3.1 DEELGEBIED 1 - DE BUITENRAND

Toelichting

De woningen aan de buitenrand moeten aansluiten bij het beeld van beide Gasten: De Gast en De Nieuwe Gast. Langs de buitenrand staan vooral vrijstaande woningen en enkele grote tweekappers. De buitenrand kenmerkt zich door een grote mate van variatie in de bebouwing, door bijzondere architectuur en bijzondere accenten, bijvoorbeeld door het gebruik van afwijkende materialen die aansluiten bij de stijl van de woning.

Woningen met een heldere en kloeke hoofdvorm.

De woningen liggen op ruime kavels aan een groene straat. De Nieuwe Gast krijgt een fraai straatprofiel met groene bermen en bomen aan twee zijden. De voortuinen dragen bij aan het lommerrijke karakter dat ook De Gast kenmerkt. Aan de westzijde liggen de woningen aan de Rijksstraatweg.

Voor de beeldkwaliteit is de beeldkwaliteit van De Nieuwe Gast, zoals die is vastgelegd in het BKP Oostergast, als uitgangspunt genomen.

Regels beeldkwaliteit

- De woningen hebben een eigen stijl en uitstraling die in de architectuur van de hele woning is doorgevoerd.
- Kloeke op- en aanbouwen, zoals schoorstenen, erkers, een dakkapel of meegemetselde plantenbakken kunnen het sprekende karakter van de woning versterken.
- Duidelijke voorgevel naar de weg.
- De woning bepaalt het beeld. Daarom zijn bijgebouwen, schuren en aan- en uitbouwen in maat, schaal, plek en uitwerking ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Verfijnde detaillering.
- Materialen: baksteen in rode tot bruine tint, hout en stucwerk, gebakken pannen of riet. Afwijkende materialen voor accenten zijn toegestaan, mits zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Kleuren: natuurlijke tinten, wit voor stucwerk.

REFENTIE BEELDEN BUITENRAND



Referenties: woningen De Gast (uit BKP Oostergast - Felixx Landscape architects)



Palet materiaal- en kleurgebruik sfeer Buitengast

3.2 DEELGEBIED 2 - MIDDEN

Toelichting

De woningen in het binnengebied liggen op ruime kavels of staan in een rij. Wat opvalt is de hoek waaronder de rijwoningen staan ten opzichte van de weg met binnenveld van bomen. Dit verspringende beeld zorgt voor een speelse opzet. De rustige beeldkwaliteit van de rijwoningen is daarvoor een passende tegenhanger die voor eenheid en verbinding zorgt. Waar in de buitenrand juist ruimte is voor bijzondere, afwijkende materialen, worden in het midden juist neutrale materialen en kleuren gebruikt. Het midden krijgt een groene uitstraling die past bij de omliggende straten. Het midden is meer naar binnen gericht, de rijwoningen staan met de voorkanten naar elkaar toe gericht. De woningen hebben een voortuin. Deze tuinen dragen bij aan het groene karakter van het midden.

Regels beeldkwaliteit

- De woningen hebben een ingetogen stijl en uitstraling die in de architectuur van de hele woning is doorgevoerd.
- Aan- en uitbouwen zoals erkers en serres ondersteunen de architectuur van de woning, maar zijn ondergeschikt in het beeld.
- Duidelijke voorgevel naar de weg.
- De woning bepaalt het beeld. Daarom zijn bijgebouwen, schuren en aan- en uitbouwen in maat, schaal, plek en uitwerking ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Zorgvuldige detaillering.
- Materialen: baksteen in lichtgrijze tot bruine tint, hout, gebakken pannen. Andere materialen kunnen, mits het een meerwaarde geeft voor en aansluit bij de architectuur van de woning.
- Kleuren: natuurlijke tinten, accenten kunnen in donkere tint.

REFERENTIE BEELDEN MIDDEN



3.3 DEELGEBIED 3 - Noorden

Toelichting

De Bebo-woningen in het binnen gebied liggen als het ware in een groene ruimte. De groene ruimte is maatgevend en de bebouwing solitair maar ondergeschikt. Met de mogelijkheid zich te repeteren in een vervolg van Tussen de Gasten richting het noorden. Waar in de buitenrand juist ruimte is voor bijzondere, afwijkende materialen, wordt in het noordelijke deel juist neutrale materialen en kleuren gebruikt. Het noorden krijgt een groene uitstraling die past bij de omliggende straten. Tuinen dragen bij aan het groene karakter van de groene ruimte.

Regels beeldkwaliteit

- De Bebo-woningen hebben een ingetogen stijl en uitstraling die in de architectuur van de hele woonblok is doorgevoerd.
- Alzijdige architectuur met kleine private tuin op de begane grond.
- Het woonblok bepaalt het beeld. Daarom zijn bijgebouwen, schuren en aan- en uitbouwen in maat, schaal, plek geïntegreerd in het hoofdgebouw.
- Zorgvuldige detaillering.
- Materialen: baksteen in lichtgrijze tot bruine tint, hout, gebakken pannen. Andere materialen kunnen, mits het een meerwaarde geeft voor en aansluit bij de architectuur van het woonblok.
- Kleuren: natuurlijke tinten, accenten kunnen in donkere tint.

REFERENTIE BEELDEN NOORDEN



3.4 DEELGEBIED 4 - Zuiden

Toelichting

De maatschappelijke bouwwerken in het zuidelijke deel liggen als het ware op een campus samen met de scholen. De groene campus is maatgevend en de bebouwing solitair maar ondergeschikt. Waar in de buitenrand juist ruimte is voor bijzondere, afwijkende materialen, wordt in het zuidelijke deel juist neutrale materialen en kleuren gebruikt in samenhang met de bestaande school. Het gaat om een zorgvuldige balans t.b.v. eenheid op de campus. Het zuiden krijgt een groene uitstraling die past bij de omliggende straten. Pleinen dragen bij aan het groene karakter van de wijk.

Regels beeldkwaliteit

- De solitaire gebouwen hebben een ingetogen stijl en uitstraling die in de architectuur van de hele bouwwerk is doorgevoerd.
- Alzijdige architectuur met groene pleinen op de begane grond.
- Het bouwwerk bepaalt het beeld. Daarom zijn bijgebouwen, schuren en aan- en uitbouwen in maat, schaal, plek geïntegreerd in de erf-/pleininrichting.
- Zorgvuldige detaillering.
- Materialen: baksteen in lichtgrijze tot bruine tint, hout, als mogelijk groene daken. Andere materialen kunnen, mits het een meerwaarde geeft voor en aansluit bij de architectuur van het bouwwerk en de andere maatschappelijke bebouwing. Integrale afstemming in de planvorming is noodzakelijk en zal op welstandsniveau gecontroleerd moeten worden.
- Kleuren: natuurlijke tinten, accenten kunnen in donkere tint.

REFERENTIE BEELDEN NOORDEN



Met dank aan BügelHajema adviseurs, Assen, voor een eerste opzet 2022

November 2025 Gemeente Westerkwartier