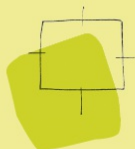


bestemmingsplan Adorp, 't
Stee

ontwerp



gemeente
Het Hogeland



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen regels

Adorp, 't Stee

ontwerp 02-04-2020

Inhoudsopgave

| | |
|---|----------|
| Bijlagen regels | 5 |
| Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan 't Stee Adorp | 6 |

Bijlagen regels

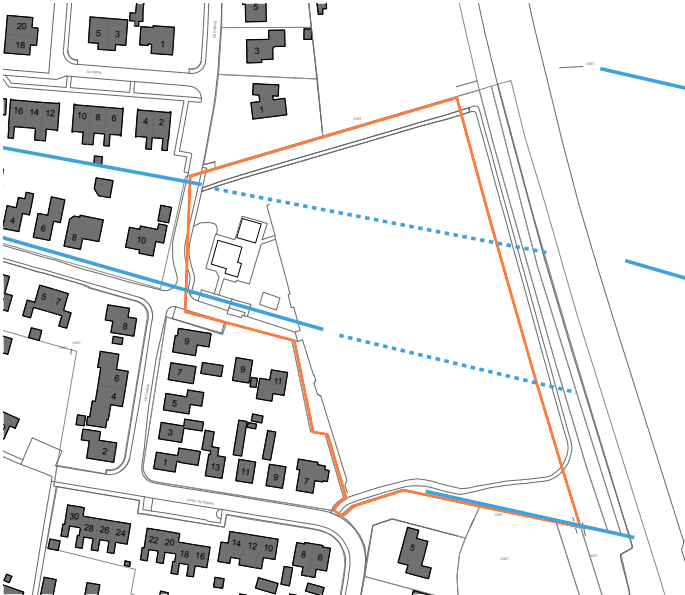
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan 't Stee Adorp

Beeldkwaliteit Adorp ‘t Stee

De nieuwe wijk aan de oostzijde van Adorp verwijst qua sfeer naar het dorpse karakter van Adorp en dan met name naar het publieke domein van de oude dorpskern van Adorp. Door het toepassen van losse volumes met een kleine korrel, uitsluitend kappen, schijnbaar willekeurige plaatsing op de kavels en een individuele uitstraling van de nieuwe woningen, wordt de dorpse karakteristiek zo veel mogelijk benadrukt. De huidige groene uitstraling van de omgeving, het uitzicht en landschappelijke zichtlijnen van de te ontwikkelen locatie worden gezien als belangrijke kwaliteiten die zo veel mogelijk behouden danwel aangevuld dienen te worden.



Plangrens ter plaatse van bestaand voetbalveld



Oorspronkelijke lineaire kaveldeling



Nieuw hoofdstructuur op basis van oorspronkelijke lineaire kaveldeling

Hoofdstructuur

– De ontsluitingswegen in de wijk zijn qua richting geïnspireerd op de oude verkavelingslijnen van het gebied van vóór de aanleg van het voetbalveld en benadrukken de zichtlijnen naar het open landschap. Daarbij wordt er een aansluiting gemaakt op de fietsroute plus tussen Winsum en Groningen.

Kavel verdeling:

- De private kavels liggen in een strook van noord naar zuid op een afstand van circa 50m vanaf het spoor. Aan de oostzijde van de kavels zal een zone openbaar groen komen die onbebouwd blijft. Ook het groene veld waar de voetbalkantine heeft gestaan aan de westzijde blijft onbebouwd.
- De private kavels liggen met de korte zijde naar de weg.
- De noklijnen liggen allen in oost-west richting, de kappen hebben 1 zijde georiënteerd op zuid tbv te plaatsen zonnepanelen.
- Hoofdgebouwen mogen slechts binnen de aangegeven bebouwingslijn worden gebouwd.



Nieuwe aansluiting op Fietsroute PLUS.



Hoofdpopzet met aanduiding van kavel verdeling, positionering van de voorgevels, ontsluitingswegen, groenstructuur met wandelpaden en nieuwe sloot/wadi

Massa en vorm:

- De woningen in de oude dorpskern met versleepte kappen wordt als karakteristieke typologie gezien voor de hoofdvorm van de nieuwe woningen op ‘t Stee.
- De woningen zijn 1 laags met kap of 2 laags met kap.
- De gebouwen in het plangebied moeten worden uitgevoerd met een kap. De dakhelling is minimaal 20° en maximaal 60°. De goothoogte is maximaal 6.0 m1.
- De hoogte van de noklijn bedraagt maximaal 10.00 m1, waarbij rekening wordt gehouden met de beschermzone van de molen.



Woningen in Adorp met een versleepte kap



Groene erfafscheiding in Adorp



Gevelopbouw:

- De gevels hebben een representatieve dorpse uitstraling in vorm en materiaal.
- De gevels aan de tuinzijden hebben een open/transparant karakter.
- De entree's van de woningen bevinden zich in de gevel aan de straatzijde

Detaillering:

- De gevels moeten zodanig worden gedetailleerd dat de hoofdvorm, refererend aan de woningtypologie van de oude dorpskern, op subtiële wijze wordt ondersteund.



Dorpse uitstraling in vorm en materiaal



Detaillering ondersteunend aan het hoofdvolume.

Materiaal- en kleurgebruik:

- Er moet veel aandacht worden geschonken aan de duurzaamheid van het materiaal, aan de maatvoering, de detaillering en de eventuele afwerking ervan.
- De gevels kunnen worden uitgevoerd in metselwerk of in een houten gevelbekleding of een combinatie van deze materialen.
- Alle gevels zijn ingetogen van karakter. Grote felgekleurde vlakken worden niet toegestaan.
- De houtsoorten in de gevelvlakken mogen onderling verschillen, maar moeten hun natuurlijke uitstraling behouden. Het hout mag in een gedekte kleur worden gebeitst.
- De dakvlakken mogen worden uitgevoerd in keramische of betonnen pan in een gedekte kleur. De dakvlakken mogen ook geheel worden gedekt met zonnepanelen. Bij toepassing van een combinatie van dakpannen en zonnepanelen dient een ‘indaksysteem’ te worden toepast.



Dorpse uitstraling in vorm en materiaal



Uitbreidingen passend in het geheel van de hoofdvolume.

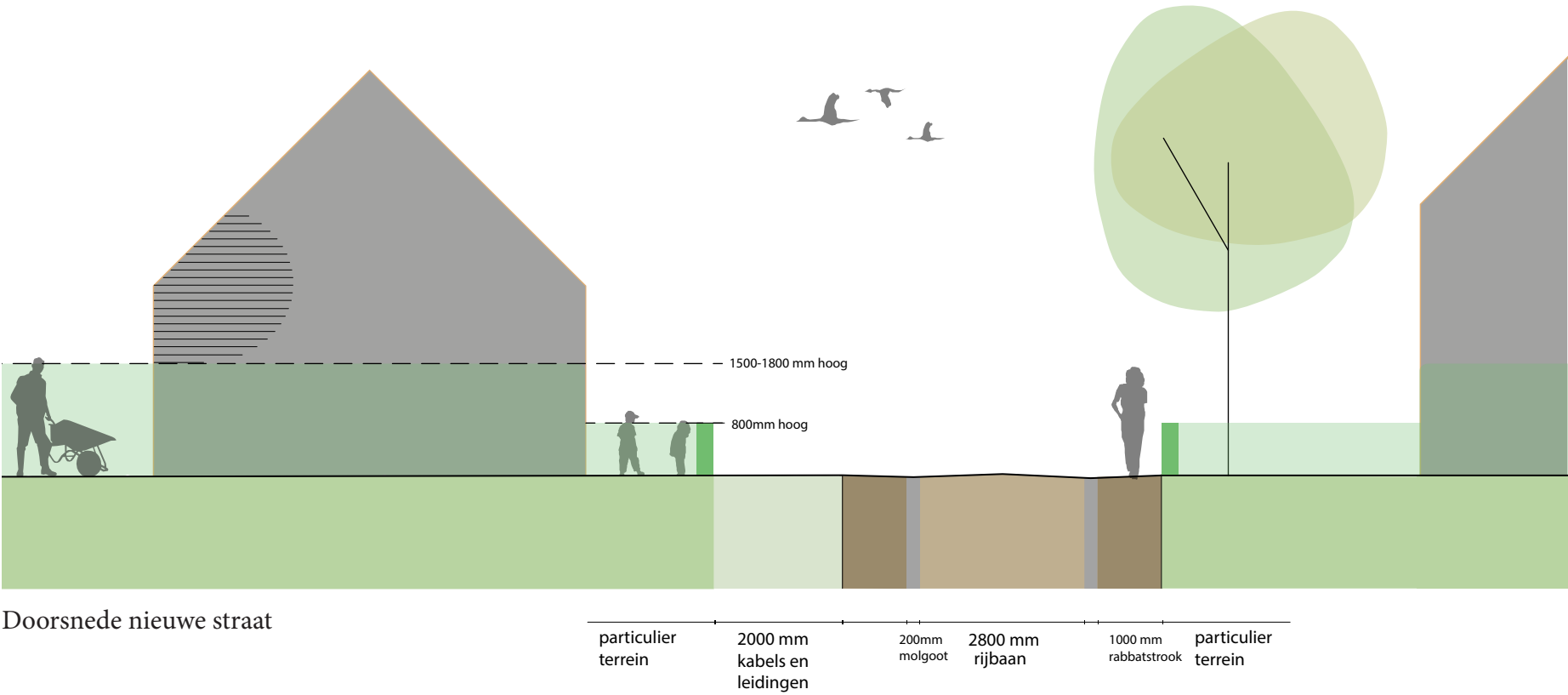


Groenstructuur:

– Er wordt veel waarde gehecht aan het behoud van het huidige groene karakter van het gebied. Dit wordt in stand gehouden door het omzomen van de kavels met beukenhagen, het planten van nieuwe bomen en door het zoveel als mogelijk ‘groen’ houden van de voortuinen voor de woningen.

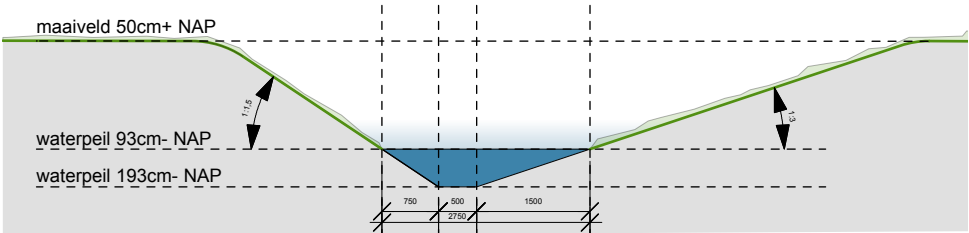
Parkeren:

- Voor de berekening van de parkeervraag wordt aangesloten op de CROW-publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren; Van parkeercijfers naar parkeernormen’ (2018)
- Voor de vrijstaande woningen en de 2/1kap woningen wordt uitgegaan van 2 private parkeerplaatsen per kavel.
- Per kavel wordt d.m.v. één enkele inrit voor auto’s ontsloten.
- Openbare parkeervakken bevinden zich langs de weg d.m.v. vakken van graskeien in de grasstrook.



Erfafscheiding:

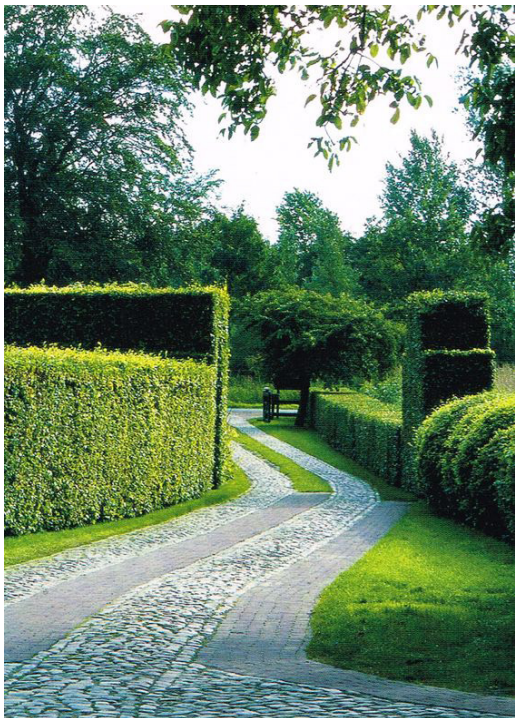
- T.p.v. de als ‘voorzijde’ aangemerkte zijden, ofwel de naar de weg gekeerde zijden van de kavels komen beukenhagen van 0.8 m1 hoog.
- T.p.v. de als ‘achterzijde’ aangemerkte zijden aan de oostkant van het plan, ofwel de naar het spoor/fietsroute+ gekeerde zijden van de kavels komen geen verhoogde erfafscheidingen voor, enkel een sloot/ wadi met aan de kavelzijde een stijlere kant dan aan de zijde van het openbaar gebied.
- Alle overige zijden van de kavels worden afgebakend middels een beukenhaag van 1.5-1.8 m1 hoogte.



Doorsnede nieuw sloot



Graskeien t.p.v. parkeervakken



Groenstructuur als erfafscheiding



Erfafscheiding d.m.v. groenstructuur en detailering van goot en HWA ondersteundend aan hoofdvolume.

Verlichting op terreinen en openbare ruimte:

- Langs de interne ontsluitingsweg van ‘t Stee wordt één type lichtmast geplaatst. De armaturen zijn zodanig geplaatst dat de entree van het gebied, de ontsluitingsweg, de parkeerzones en de onbebouwde stroken tussen de afzonderlijke kavels functioneel worden aangelicht. Deze lichtmast op zonne-energie heeft een karaktervolle uitstraling, passend binnen een dorpse en groene omgeving.