

# Kavelpaspoort Kustweg Delfzijl





Luchtfoto projectlocatie gelegen aan de Kustweg met uitzicht richting de dijk.

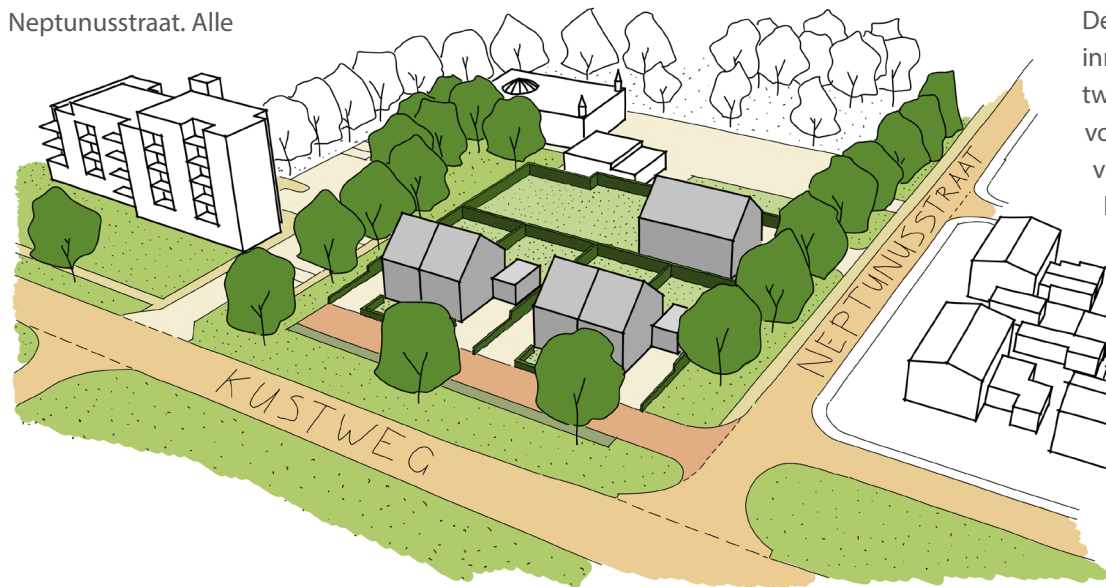
# Kavelpaspoort Kustweg

*Uitkijkend op het aantrekkelijk vormgegeven groengebied met camperplaats tussen de Kustweg en de dijk die Delfzijl-Noord scheidt van het Unesco-erfgoed gebied de Eems, ligt een ontwikkellocatie die ruimte biedt voor vijf nieuwe woningen. De korte afstand van het centrum van Delfzijl dat volop in ontwikkeling is, het Vestingpark en winkelcentrum De Wending met Kindcentrum Noord in aanbouw, maakt dat dit een hoogwaardige woonplek is. Het gebied ligt op de hoek van de Neptunusstraat en de Kustweg en is op dit moment een braakliggend terrein met rondom het appartementengebouw Inthof aan de zuidoostzijde, een gebedshuis aan de zuidzijde en twee-onder-één-kap woningen met een flauw zadeldak aan de overzijde van de Neptunusstraat.*

*Een deel van dit terrein wordt ontwikkeld in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De gemeente nodigt particulieren daarbij uit om zich te verenigen en gezamenlijk opdrachtgever te zijn voor hun eigen nieuwbouwproject met meerdere woningen. Het idee is dat het collectief van particulieren meer invloed heeft op de vormgeving en inrichting van de woningen ten opzichte van een gestandaardiseerd product. Voor het andere deel geeft de gemeente het terrein uit voor vrije kavels. Om te zorgen dat de nieuwe woningen passen binnen de omgeving heeft de gemeente een beperkt aantal spelregels vastgelegd in dit document.*

## Stedenbouwkundige opzet

Op een logische wijze volgen de vijf nieuwe woningen de randen van het perceel. Vier twee-onder-één-kap woningen staan evenwijdig aan de Kustweg iets achter de rooilijn van het appartementengebouw. Eén vrijstaande woning is gericht op de Neptunusstraat. De twee-onder-één-kap woningen hebben een zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de Kustweg terwijl de vrijstaande woning een zadeldak heeft met de nokrichting loodrecht op de Neptunusstraat. Alle



woningen zijn maximaal twee lagen met kap. Er is ruimte voor garages of bergingen tegen de zijgevel met daarvoor een inrit met voldoende ruimte om twee auto's achter elkaar te parkeren. De twee twee-onder-één-kap woningen op de hoek worden gerealiseerd via het CPO terwijl de overige woningen losstaande particuliere ontwikkelingen betreffen.

De vrijstaande woning wordt direct ontsloten vanaf de Neptunusstraat met een inrit aan de zuidwestzijde evenwijdig aan de entree naar het gebedshuis. Om de twee-onder-één-kap woningen te kunnen bereiken is een doodlopende ventweg voorzien tussen de woningen en de Kustweg. Aan deze nieuwe ventweg komen vier openbare parkeerplaatsen. Ten behoeve van het groene en ruime beeld dat kenmerkend is voor Delfzijl-Noord blijven tussen de woningen en de Kustweg

en Neptunusstraat brede groenbermen behouden met voldoende ruimte voor bomen. Bestaande bomen die passen binnen de beoogde opzet zijn behouden. Een ander deel van de bomen zijn verplaatst naar een nieuwe locatie aan de Kustweg. Bomen die noodzakelijkerwijs gekapt zijn worden gecompenseerd binnen het plan. Ook tussen de nieuwe percelen met woningen en het appartementengebouw blijven zoveel mogelijk bomen en groenstroken behouden. Samen met de ruime tuinen ontstaat er zo een groen en ongedwongen woonmilieu.





Afstand tot en oriëntatie op de omliggende straten is van belang als ook een groene woonomgeving met hagen of begroeiide hekwerken als erfafscheidingen.

## Ruimtelijke randvoorwaarden

Voor dit gebied geldt op dit moment grotendeels een maatschappelijke bestemming en de strook langs de Kustweg is als groen bestemd. De twee-onder-één-kap woningen op de hoek zijn reeds in aanbouw en planologisch mogelijk gemaakt middels een uitgebreide procedure inclusief ruimtelijke onderbouwing. De overige drie woningen worden eveneens door middel van een uitgebreide procedure mogelijk gemaakt. De huidige maatschappelijke bestemming sluit niet aan op de gewenste woningbouw waardoor voor dit gebied geen specifieke eisen ten aanzien van bijvoorbeeld bouwhoogte en de situering van nieuwe woningen zijn voorzien. Ook de welstandsnota van de gemeente bevat geen specifieke welstandscriteria voor ontwikkelingsgebieden zoals dit project aan de Kustweg. Voor dit soort projecten kunnen pas welstandscriteria worden opgesteld als er duidelijkheid is over de aard van de ontwikkelingen. Dit kavelpaspoort geeft verschillende ruimtelijke randvoorwaarden op basis waarvan initiatiefnemers hun woning kunnen vormgeven en vervolgens bouwplannen getoetst kunnen worden door de gemeente Eemsdelta en de welstandscommissie. Na afronding van de ontwikkelingsfase worden bij de periodieke actualisering van de welstandsnota reguliere welstandscriteria opgesteld die zijn gericht op het beheer van het gebied. Hieronder volgen in woord en beeld de ruimtelijke randvoorwaarden voor de nieuwe woningen. Daarbij is de tekst leidend en moeten de afbeeldingen beschouwd worden als globale verbeelding van de beeldkwaliteitseisen.

## Situering

De twee-onder-één kap woningen staan evenwijdig aan de Kustweg met hun voorgevel gericht naar die straat. De vrijstaande woning is met de voorgevel gericht op de Neptunusstraat. Alle woningen krijgen zowel representatieve voor- als zijgevels. Hierdoor ontstaat er een aantrekkelijk beeld richting de omliggende straten, richting de Melkweg die het parkeerterrein van het appartementengebouw ontsluit en richting de entree van het terrein van het gebedshuis. De woningen staan aan de voorzijde op minimaal vijf meter afstand van de nieuwe ventweg langs de Kustweg en van de Neptunusstraat. De garages en bergingen tegen de zijgevels van de woningen staan op minimaal tien meter van de perceelsgrens aan de voorzijde en anderhalve meter van de zijdelingse

perceelsgrens. De afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen van de woningen is minimaal vijf meter. Om een woning van voldoende breedte te kunnen realiseren mag de afstand van de vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens aan de noordoostzijde minimaal 3 meter bedragen.

## Hoofdvorm

Alle woningen zijn maximaal twee lagen met een kap in de vorm van een zadeldak. De nokrichting van de twee-onder-één-kap woningen is evenwijdig aan de Kustweg terwijl de vrijstaande woningen de nokrichting loodrecht op de Neptunusstraat heeft. De goot ligt op maximaal zes meter hoogte en de nok op maximaal tien meter boven maaiveld. De woningen krijgen een eenvoudige hoofdmassa. De garages en bergingen vormen bij voorkeur visueel één geheel met de hoofdbouwmassa van de woning. Dit kan door de garages te integreren in de hoofdbouwmassa of de garages een massa te geven gelijkvormig aan de woning in de vorm van bijvoorbeeld één laag met zadeldak. Bij de vrijstaande woning kan de garage ook onderdeel zijn van het hoofdgebouw.



Alle woningen zijn twee lagen met kap, zowel de twee-onder-één-kap woningen aan de Kustweg als de vrijstaande woning aan de Neptunusstraat.

## Gevelaanzicht

Ten behoeve van de sociale veiligheid op straat zijn de woningen gericht op de omliggende wegen. Leefruimtes in de woningen zijn dan ook aan de straatzijde gesitueerd. Naast de voorgevels krijgen ook de zijgevels voldoende gevelopeningen zodat de open en gesloten gevelvlakken met elkaar in balans zijn. In de zijgevels kunnen de gesloten gevelvlakken overheersen, maar in de voorgevel zijn de open en gesloten geveldelen in balans met elkaar zodat een evenwichtig beeld ontstaat. Gevelopeningen kunnen zowel verticaal als horizontaal georiënteerd zijn. Zorg daarbij wel voor een rustig beeld zowel per woning als onderling tussen de woningen. Bij de eenvoudige hoofdvorm is het passend om kleurnuanceringen aan te brengen in het metselwerk en te werken met siermetselwerk. Ook dieptewerking, bijvoorbeeld door siermetselwerk of bij de gevelopeningen, kan bijdragen aan een interessante gevelcompositie. De woningen aan de overzijde van de Neptunusstraat kunnen daarbij als inspiratie dienen. Ook de zijgevels hebben een representatieve uitstraling met gevelopeningen, siermetselwerk en vlakverdeling met afwisseling in kleurgebruik. De garages, maar ook andere aan- en bijgebouwen sluiten bij voorkeur in hun gevelcompositie aan op de woningen zelf. Technische installaties zoals warmtepompen zijn bij voorkeur uit het zicht geplaatst.



Zowel voor- als zijgevels hebben een representatieve gevel met voldoende gevelopeningen met eventueel kleurnuanceringen en siermetselwerk.

## Materialisatie

Hoofdmateriaal van de woningen is rood, bruin of roodbruin metselwerk. Ondergeschikte vlakken zijn ook in metselwerk en hebben bijpassende ingetogen aardse tinten. Felle opvallende kleuren zijn niet toegestaan. Accenten met siermetselwerk en horizontale lijnelementen van afwijkende materialen zijn mogelijk. Subtiel kleurverschillen zijn mogelijk binnen de woningen zelf als ook tussen de woningen. Schuine daken dienen uitgevoerd te worden in keramische pannen in een antracietkleur. Gebruik duurzame en hoogwaardige materialen met een lange levensduur die een hoogwaardige uitstraling houden in de tijd. De garages, maar ook andere aan- en bijgebouwen sluiten voor wat betreft de materialisering en kleurstelling aan op de bijbehorende woning. Duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen en vegetatiedaken en -gevels vormen een integraal onderdeel van het ontwerp en zijn geen latere toevoegingen.



Rood, bruin of roodbruin metselwerk voor de gevels en antraciete dakpannen.

## Buitenruimte

In de openbare groenstroken tussen de woningen en de Kustweg en Neptunusstraat komen inheemse bomen. Bestaande bomen die vitaal zijn en de toegang tot de percelen niet belemmeren blijven behouden. Hagen of begroeide hekwerken vormen de erfafscheidingen tussen de percelen en de openbare ruimte. Bij voorkeur worden ook de zijdelingse perceelsgrenzen tussen de woningen en perceelsgrenzen aan de achterzijde afgebakend met hagen of begroeide hekwerken ten behoeve van de klimaatadaptatie en biodiversiteit. Aan de voorzijde van de woningen komen lage erfafscheidingen tot maximaal 1,20 meter hoog. Waar de zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte mogen de hagen maximaal 2 meter hoog zijn vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Het begroeide hekwerk is bij voorkeur opgebouwd uit een stevig gaashekwerk met een mix van klimplanten zoals klimop, kamperfoelie en bosrank. De hagen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit beuk, haagbeuk, veldesdoorn of meidoorn.



Groene erfafscheidingen, laag aan de voorzijde en hoog op de zijdelingse perceelsgrenzen en aan de achterzijde, zorgen samen met de groene bermen met bomen voor een aantrekkelijk en klimaatadaptief woonklimaat.



## Overzicht ruimtelijke randvoorwaarden

<b>Situering</b>	Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>voorgevels gericht op de Kustweg en Neptunesstraat</li> <li>de zijgevels zijn eveneens representatief en georiënteerd op de Neptunesstraat, Melkweg en entree naar het gebedshuis</li> </ul>
	Rooilijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>de woningen staan aan de voorzijde op minimaal 5 meter afstand van de nieuwe ventweg langs de Kustweg en van de Neptunesstraat</li> <li>de garages en bergingen staan op minimaal 10 meter van de perceelsgrens aan de voorzijde en 1,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens</li> <li>de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen van de woningen is minimaal 5 meter</li> <li>de afstand van de vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens aan de noordoostzijde bedraagt minimaal 3 meter</li> </ul>
<b>Hoofdvorm</b>	Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>twee-onder-één-kap woningen aan de Kustweg</li> <li>vrijstaande woning aan de Neptunesstraat</li> <li>maximaal 2 lagen met kap</li> <li>eenvoudige hoofdmassa</li> <li>garages en bergingen vormen bij voorkeur visueel één geheel met de hoofdbouwmassa van de woning</li> <li>bij de vrijstaande woning kan de garage ook onderdeel zijn van het hoofdgebouw</li> </ul>
	Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none"> <li>goothoogte maximaal 6 meter</li> <li>nokhoogte maximaal 10 meter</li> </ul>
	Kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>zadeldak</li> </ul>
	Kaprichting	<ul style="list-style-type: none"> <li>evenwijdig aan de Kustweg bij de twee-onder-één-kap woningen</li> <li>loodrecht op de Neptunesstraat bij de vrijstaande woning</li> </ul>
<b>Gevelaanzicht</b>	Gevelopbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>gevelopeningen zorgen voor oriëntatie op de Kustweg en Neptunesstraat</li> <li>naast de voorgevels krijgen ook de zijgevels voldoende gevelopeningen zodat de open en gesloten gevelvlakken met elkaar in balans zijn</li> <li>in de zijgevels kunnen de gesloten gevelvlakken overheersen</li> </ul>
	Gevelgeleding	<ul style="list-style-type: none"> <li>verticale en horizontale oriëntatie is toegestaan</li> </ul>
	Plasticiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>woningen mogen onderling van elkaar verschillen</li> <li>het ensemble van de vijf woningen roept een rustig beeld op</li> <li>bij de eenvoudige hoofdvorm is het passend om kleuruanceringen aan te brengen in het metselwerk</li> <li>accenten met siermetselwerk en horizontale lijnelementen van afwijkende materialen zijn mogelijk</li> </ul>
<b>Materialisatie</b>	Materiaal	<ul style="list-style-type: none"> <li>het hoofdmateriaal is metselwerk</li> <li>schuine daken zijn uitgevoerd in keramische pannen</li> <li>duurzame en hoogwaardige materialen met een lange levensduur en blijvende hoogwaardige uitstraling</li> <li>garages, maar ook andere aan- en bijgebouwen sluiten voor wat betreft de materialisering en kleurstelling bij voorkeur aan op de bijbehorende woning</li> <li>duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen en vegetatiedaken en -gevels vormen een integraal onderdeel van het ontwerp en zijn geen latere toevoegingen</li> </ul>
	Kleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>rood, bruin of roodbruin metselwerk en ondergeschikt andere bijpassende ingetogen aardse kleuren</li> <li>subtiel kleurverschillen zijn mogelijk binnen de woningen zelf als ook tussen de woningen</li> <li>dakpannen in een antracietkleur</li> <li>felle opvallende kleuren zijn niet toegestaan</li> </ul>
Buitenruimte	Relatie met openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>in de openbare groenstroken tussen de woningen en de Kustweg en Neptunesstraat komen inheemse bomen</li> <li>bestaande bomen die vitaal zijn en de toegang tot de percelen niet belemmeren blijven behouden</li> <li>hagen of begroeide hekwerken vormen de erfafscheidingen tussen de percelen en de openbare ruimte</li> <li>bij voorkeur worden ook de zijdelingse perceelsgrenzen tussen de woningen en perceelsgrenzen aan de achterzijde afgebakend met hagen of begroeide hekwerken</li> <li>aan de voorzijde van de woningen komen lage erfafscheidingen tot maximaal 1,20 meter hoog</li> <li>waar de zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte mogen de hagen maximaal 2 meter hoog zijn vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn</li> <li>het begroeide hekwerk is bij voorkeur opgebouwd uit een stevig gaashekwerk met een mix van klimplanten zoals klimop, kamperfoelie en bosrank</li> <li>de hagen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit beuk, haagbeuk, veldesdoorn of meidoorn</li> </ul>





**Gemeente Eemsdelta**

Wilhelminaweg 14  
9901 CM Appingedam

Auteurs:

Martin Dubbeling - martin.dubbeling@eemsdelta.nl  
Rob van der Wijst - rob.vanderwijst@eemsdelta.nl