



08 april 2004

Structuurschets
Zuidhorn
Oostrand

VOORWOORD

De gemeente Zuidhorn heeft omvangrijke plannen in voorbereiding voor de oostrand van de plaats Zuidhorn. Het gaat onder meer om de ontwikkeling van een omvangrijke nieuwe woonwijk. De komende jaren zullen hier de nieuwe woningen voor de kern Zuidhorn worden gebouwd.

De provincie Groningen zal in de Oostrand een berging inrichting van de grond, die zal vrijkomen bij de opwaardering van het Van Starckenborghkanaal tot een nationale vaarroute. Mede in verband met de opwaardering van de functie van het kanaal bouwt de provincie een nieuwe brug. Voor de bouw van deze brug en voor het mogelijk maken van de nieuwe woonwijk zal zij ook de regionale wegverbinding tussen Groningen en Leeuwarden ontfleppen. In het zuidelijke deel van de woonwijk zal de Stichting Woonzorgcentra Westerkwartier een nieuw woonzorgcentrum realiseren met 120 aanleunwoningen. Dit ter vervanging van het huidige Zonnehuis en het verzorgingshuis de Westerburcht in Zuidhorn. Het is van belang dat het nieuwe woonzorgcentrum goed in de wijk en de plaats Zuidhorn wordt geïntegreerd. Een goede, obstakelvrije en korte verbinding met het dorpscentrum is daarvoor noodzakelijk. De fysieke barrières tussen de bestaande nieuwe locatie en de dooskern van Zuidhorn moeten worden opgeheven. De Rijksweg wordt daarom zodanig de definitieve rondweg er nog niet ligt, tijdelijk ongesegd. Onder het spoor komt een ondoorgang. Via een groene corridor kan men dan vanuit de nieuwe wijk en het woonzorgcentrum het dorpscentrum bereiken. In de plannen is ook voorzien in de bouw van een benzinetankstation ter vervanging van een bedrijf dat nu nog in de kern Zuidhorn zelf is gevestigd en daar, zowel verkeerskundig als milieutechnisch gezien, tot problemen leidt.

In mei 2001 heeft de gemeenteraad besloten dat in de Oostrand van Zuidhorn een permanent asielzoekerscentrum gevestigd zal worden. Dit besluit is genomen na raadpleging van de inwoners. Het permanente centrum zal nu vestiging bieden aan circa 210 asielzoekers voor een periode van maximaal 20 jaar. Dit centrum wordt geïntegreerd in de woonwijk in de vorm van een twaalftal dubbele woningen. Of deze plannen daadwerkelijk doorgaan is afhankelijk van het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers).

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft de omvangrijke plannen voor de Oostrand in hun onderlinge samenwerking door het stedenbouwkundig bureau Karelse Van der Meer laten verwerken in een structuurschets voor het gebied. De begeleiding en sturing van het planproces is door ons college gebouwd in nauwe samenwerking met het college van Gedeputeerde Staten van Groningen.

De ontwikkeling van de plannen zoals die in de structuurschets zijn verwerkt zal zich uitstrekken over een periode van tien tot vijftien jaar. Het is niet mogelijk voor een dergelijk lange termijn nu al uitspraken te doen over de te verwachten sociale-economische ontwikkelingen. Ook de ontwikkeling van de woningmarkt is dynamisch. Een inschatting daarvan is slechts een momentopname. Om te komen tot een verantwoorde financieel-economische uitvoering van de plannen zal er bij de uitwerking een invulling voldoende flexibiliteit nodig zijn. Om die reden is er gekozen voor een fasewijze ontwikkeling met harde en zachte randvoorwaarden. In de schets is aangegeven wanneer er sprake is van harde, dan wel zachte randvoorwaarden. Een hard uitgangspunt is de inrichting van de hoofdstructuur van de schets. De zachte randvoorwaarden, zoals de vormgeving

van het wijkgroen, de kavelgrootte, het aantal en de soort woningen, zullen fasegewijs en flexibel worden ingevuld.

Als college van Burgemeester en wethouders kunnen wij ons vinden in de hoofdlijnen van de van de planuitwerking, zoals die in deze structuurschets is vastgelegd. Wij beschouwen deze structuurschets als een waardevol plan document, waarop de fasegewijze uitwerking van de plannen kan worden gebaseerd.

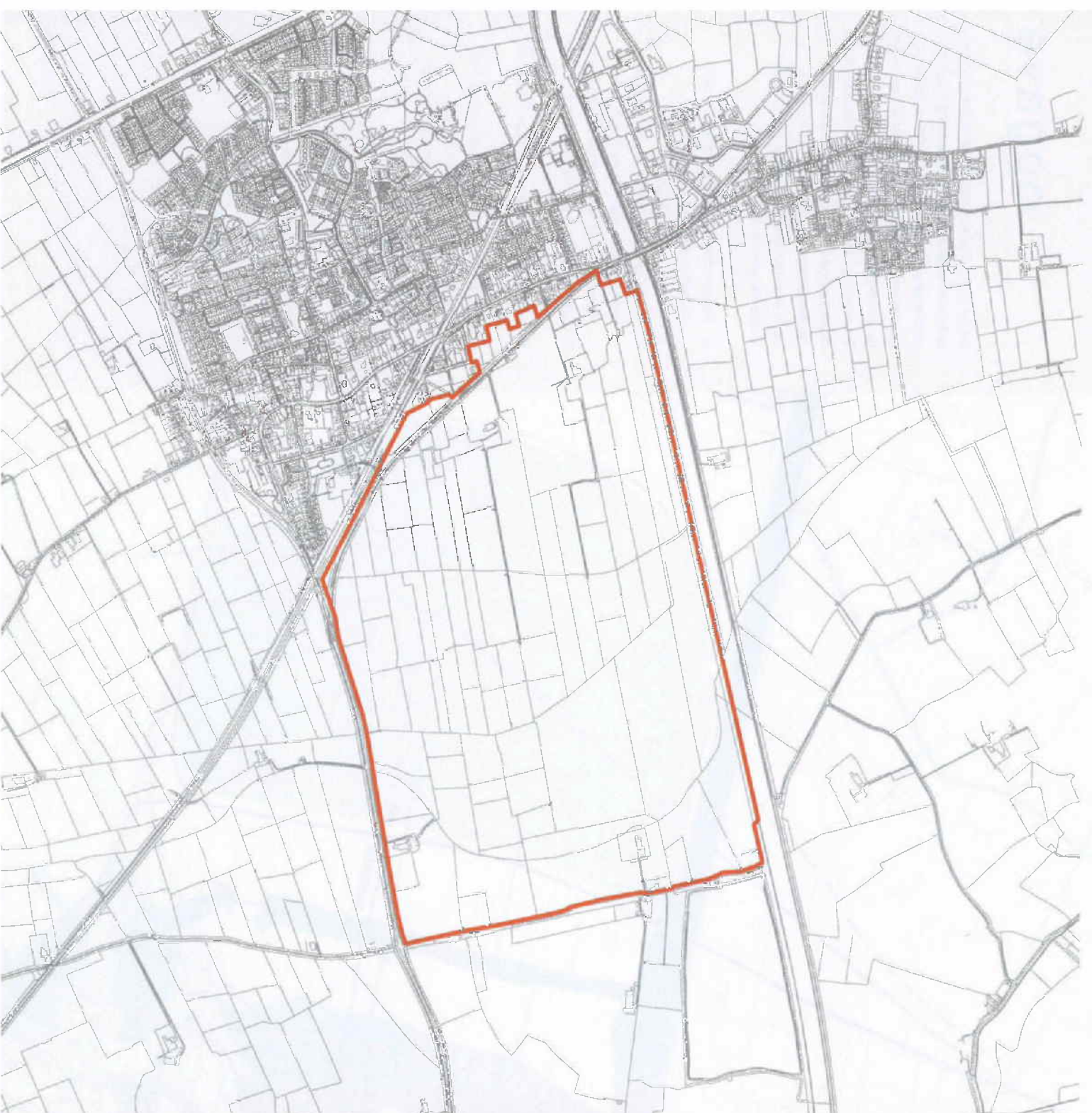
Het college van Burgemeester en Wethouder van de gemeente Zuidhorn.

April 2004.

inleiding

De verbetering van de vaarweg Lemmer / Delfzijl, het Van Starckenborghkanaal vormt de aanleiding voor een aantal projecten in Zuidhorn.

1. De huidige brug zal vervangen moeten worden door een vaste brug met een doorvaarthoogte van 9,5 meter. Dit is aanleiding om de Rijksstraatweg (N355) om te leggen.
2. Door het uitbaggeren en vertreden van het Van Starckenborghkanaal komt zand en klei vrij. Deze materialen moeten worden opgeborgen in een grondberging ten oosten van Zuidhorn.
3. In verband met het opbergen van de grond op gemeentegrond kan Zuidhorn hun uitbreidingswens in oostelijke richting, de zogenaamde Oostrand, in de praktijk omzetten.
4. Het verpleeghuis Zonnetuis wordt een woonzorgcomplex dat een plek moet krijgen in de zuidpunt van de oostrand. Hiermee komt een groot terrein dicht bij de oude dorpskern vrij.
5. Het tankstation in Zuidhorn moet om milieuredenen uit het dorp verdwijnen. Het moet worden verplaatst naar een nieuwe plek aan het nieuwe tracé van de N355.

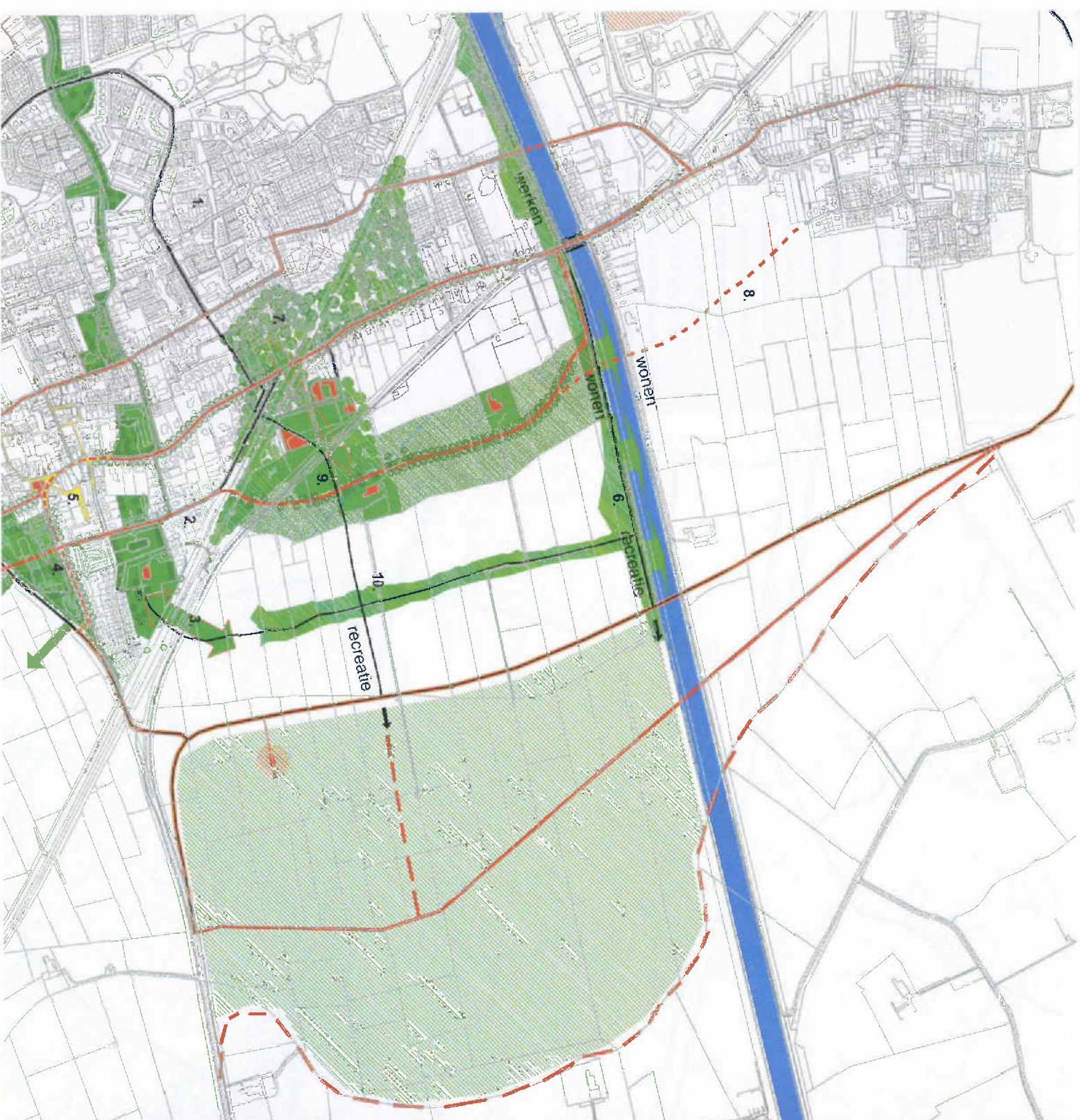


opgave

De gemeente Zuidhorn heeft Kareise Van der Meer architecten gevraagd om de afstemming van deze plannen en projecten in het gebied te verzorgen en een stedebouwkundige onderlegger te produceren op structuurniveau.

De uitgangspunten en ruimtelijke randvoorwaarden zijn vastgelegd in de methodiek: structurering plannen Zuidhorn van De Hond Van Keulen & Co. in samenwerking met Kareise Van der Meer Architecten van mei 2002

1. De gastenstructuur (west-midden-oost) gebruiken als drager van Zuidhorn
2. Herstel van de Oostergast
3. Brede tunnel onder het spoor maakt een sterke relatie tussen de nieuwe locatie van woonzorgcomplex met het Wilhelminapark.
4. (grootschalige) winkelruïnes handhaven en uitbreiding
5. Wonen en werken op de huidige Zonnehuis locatie
6. Wonen en kleinschalige recreatie aan Het Van Starckenborghkanaal
7. Verbeteren en doorzetten van de huidige groenstructuur
8. Uitbreidingen op termijn ten zuiden van Noordhorn
9. Barrière van het kantorengedebied bij het station opheffen door het op een ontspannen wijze situeren van woningen aan de Hooiweg.
10. Het bestuurlijk centrum van Zuidhorn en het provinciaal wegennetwerk.



hoogtes

Een zandrug, de horn, vormt het bepalende geomorfologisch element voor de ruimtelijke structuur van Zuidhorn. De Gast loopt centraal over de horn. Aan weerszijden van de horn liepen respectievelijk de Westergast (nu Westergast - Boslaan - Jetermaweg) en de Oostergast (alleen in Wilhelminalaan herkenbaar). De horn loopt zowel ten noorden van Noordhorn als ten zuiden van Zuidhorn ongeveer een kilometer door. In het laaggelegen gebied ten westen van de horn heeft tot op heden de woonuitbreiding van Zuidhorn plaatsgevonden. Ten oosten van de horn zijn een aantal zandopduikingen en werden in het landschap te zien.



groen

1. grenzone met schipslot
oost - west door dorp
2. laanbegroeiing aan de Gast
3. groengordel tussen dorpsrand en
ecologische zone
4. groengordel tussen dorpsrand en
Van Starckenborghkanaal
5. ecologische zone
6. bestaande grondberging



infrastructuur

De ontsluiting voor doorgaand verkeer gaat voornamelijk via de Rijksweg (N355), de verbinding tussen Groningen en Leeuwarden. De Fanerweg is de doorgaande weg naar Niekerk en Grootegast. De ontsluiting voor lokaal auto- en fietsverkeer loopt voornamelijk op de zandrug in de vorm van De Gast en Westergast-Boslaan-Jellamaweg. De ontsluiting van de nieuwere woonwijk aan de westkant begint haaks op De Gast. Deze komt met een grote slinger uit op de Fanerweg. In het centrum worden twee grote parkeerpleinen ontsloten door wegen haaks op De Gast.



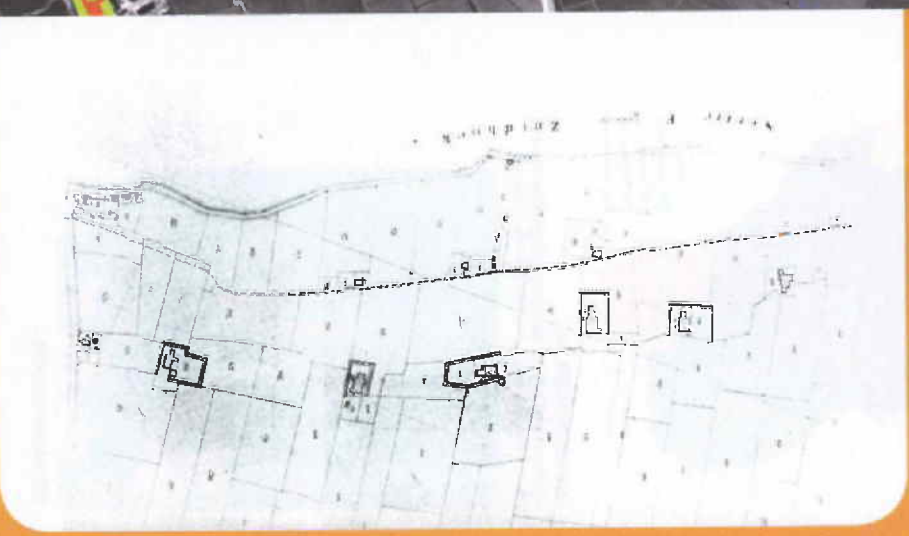
- hoofdstructuur, op de Zandrug
- substructuur, ontsluiting van dropson
- dorpsweefsel
- spoorlijn
- N355
- kanaal
- parkeren

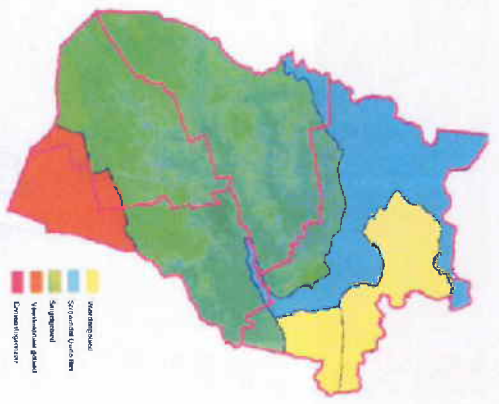
functies



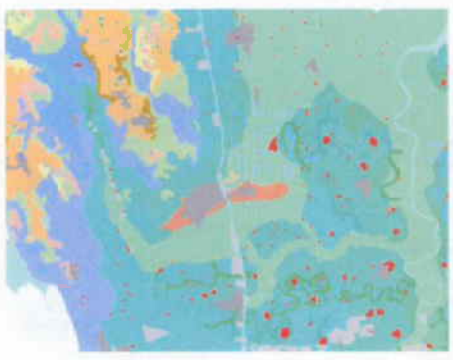
boerderijen

Stukje van een kadasterkaart uit 1820
Rechts van de Gast liggen in een rij een aantal
boerderijen op de grens van hoger en lager
gelegen gronden, de Oostergast.

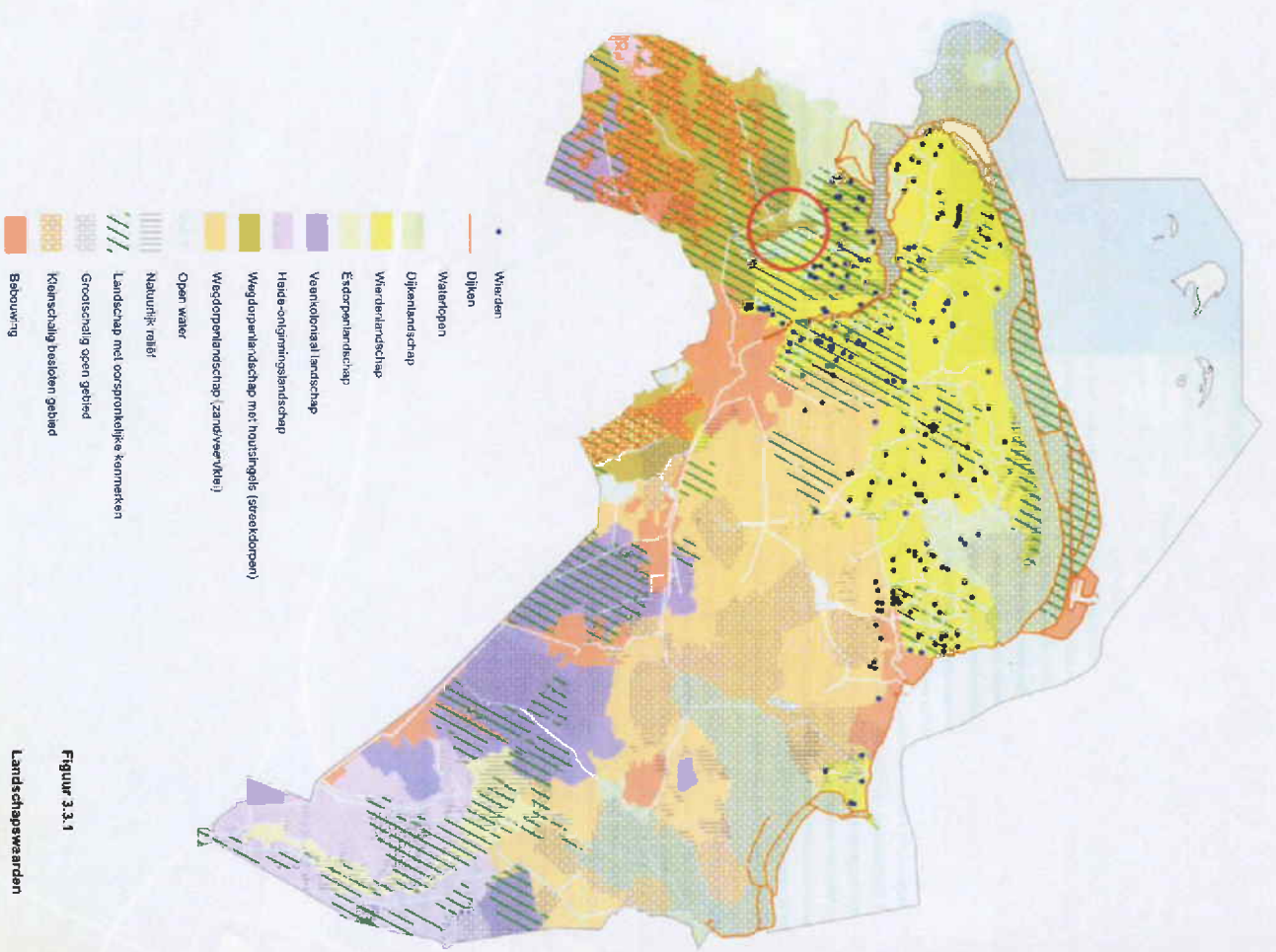




GERIEDSONDELING
 gebaseerd op de geomorfologische kaart
 (bron: Conceptueel Landschapelijk Raamwerk Westerkwartier)



GEOMORFOLOGIE



Figuur 3.3.1

Landschapswaarden

landschap

1. Het projectgebied is een dijkenlandschap gelegen tussen een Wegdorpenlandenschap (Zuidhorn zelf) en een Wierdenlandenschap.
2. Het is een landschap met oorspronkelijke kenmerken
3. Er is een natuurlijk reliëf aanwezig.

Dijkenlandschap

- Hoofdstructuur:** parallelle dijken en boerderijreeksen
- Essentieel gebiedskenmerk:** grootschalige openheid
- Ondersteunend gebiedskenmerk:** opstreekende verkaveling
- Essentiële landschapselementen:** dijken met zijlen, kolken en coupures, monumentale boerderijen
- Ondersteunende landschapselementen:** eendernkooien

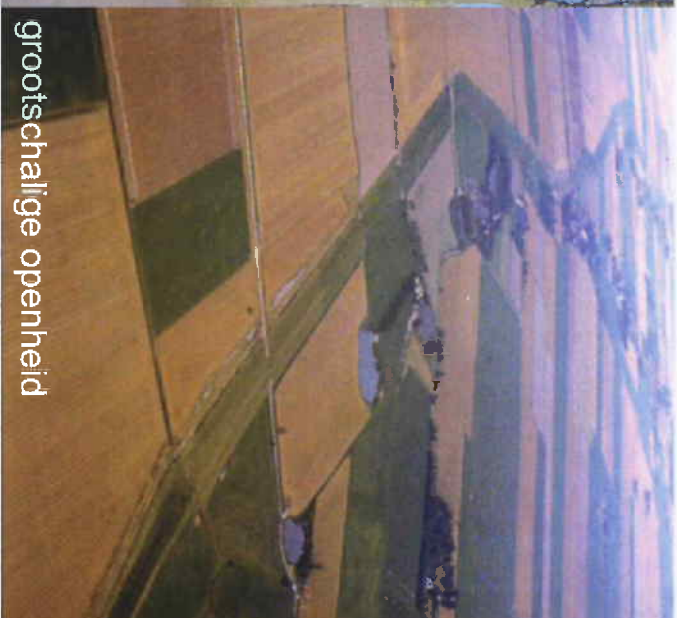
landschap

aanwezige landschapswaliteiten in
stroomgebied Oude Riet

1. onregelmatige structuur van sloten en verkaveling waarin de stroom herkenbaar is
2. voormalige waterlopen of overblijfselen hiervan
3. open landschap
4. overblijfselen van het oude dijktracé Spanjaardsdijk
5. hoogteverschil tussen zandrug en veengebied
6. kanaal



landschap



grootschalige openheid



dijken



sloten



1851

Topografische en Militaire Kaart van het
Koninkrijk der Nederlanden
schaal 1 : 50 000 (TMK)
1850-1864

1867

Atlas van de provincie Groningen
Kuyper 1865-1870
uitgave Hugo Suringar



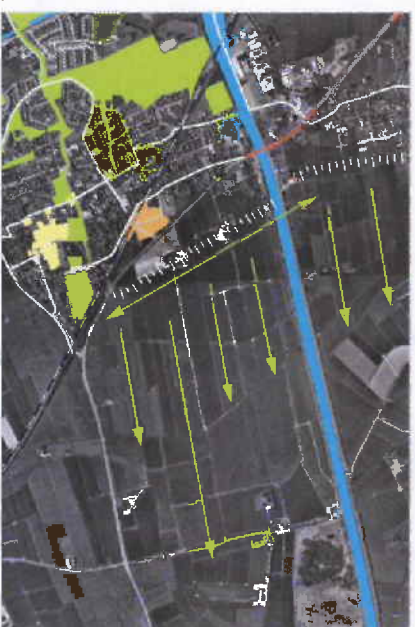
landschaps lijnen



uitgangspunten

Kwaliteiten van het landschap als basis voor ontwerp gebruiken:

1. N355 volgt de historische Zuider togt
2. adres aan het kanaal en aan de N355
3. landschapslijnen als basis voor ontsluiting gebruiken
4. groenstructuur onder het spoor door voortzetten in de nieuwe wijk
5. zicht op open landschap vrijlaten
6. historische Oostergast, voormalige waterloop en voormalig boerenpad als drager van de wijk gebruiken



3.

2.

1.

5.

4.

6.

ontwerp

Drie bijzondere profielen die gebaseerd zijn op historische lijnen in het landschap vormen de dragers van de nieuwe wijk. Deze drie straten zijn parallel en op de gastenstructuur (west en midden), de interne hoofdontsluiting van Zuidhorn. Door een landelijke inrichting van de drie profielen blijft het dorps karakter van Zuidhorn ook in de uitbreidingswijk gehandhaafd.

1. Oostergast


De Oostergast verbond vroeger de ten oosten van Zuidhorn liggende boerderijen met de dorpskern. Net als de bestaande middengast zou dit profiel een landelijke inrichting met laanbomen en een groene berm krijgen.




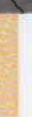





2. Brink

Een historisch boerenpad in noord-zuid richting vormt de basis voor het tweede bijzondere profiel. Een langgerekte dorpsweide is het voorbeeld voor de inrichting.

3. Rand met waterloop

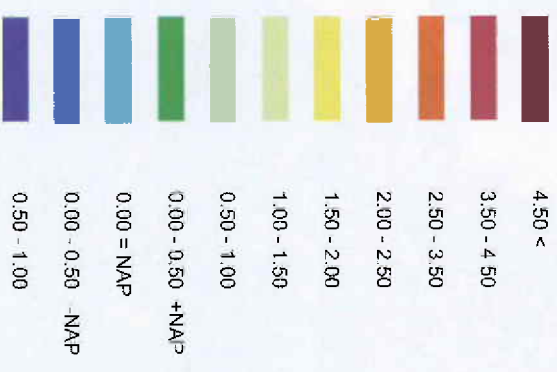
Het derde profiel volgt de lijn van een historische waterloop. De sloot vormt een natuurlijke grens voor de bebouwing van de nieuwe wijk.



	woningbouwgebied
	woningbouwgebied reserve
	bijzondere doeleinden
	bijzondere doeleinden reserve
	Zonnehuis
	recreatief groen
	binnenpleinen
	grondbergingen (acering: bestaand)
	water

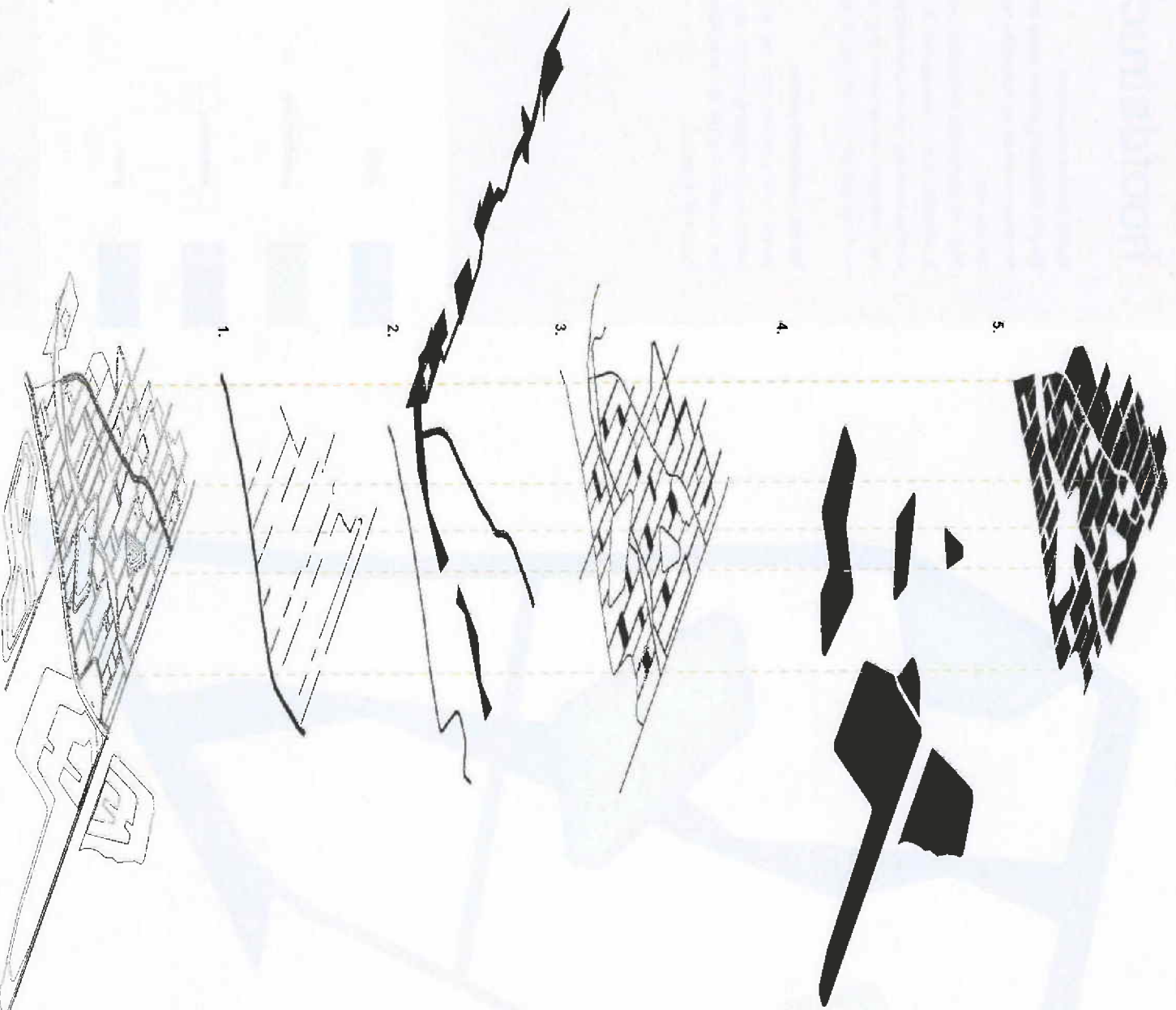
ontwerp hoogtes

Een zandrug, de horn, vormt het bepalende geomorfologische element voor de ruimtelijke structuur van Zuidhorn. In het ontwerp voor de Oostrand Zuidhorn bepaan de grondbergingen als kunstmatige driedimensionale landschappelijke elementen de ruimtelijke structuur. De bestaande zandingen en de nieuwe grondbergingen gaan samen een nieuwe ruimtelijke configuratie aan.



1 : 10.000

ontwerp onderdelen



1. Sloten

vormen de basis voor het stratenpatroon.

2. Drie bijzondere straten

zijn gebaseerd op historische landschaps-lijnen. De middelste bijzondere straat ('de Brink') is met de bestaande groene oost-west-slinger verbonden.

3. Het stratenpatroon

is gebaseerd op sloten en kavelgrenzen. De sloten kunnen zo gehandhaafd worden en werken mee aan de landelijke sfeer binnen de nieuwe wijk. De kavelgrenzen als basis voor de ontsluiting te gebruiken geeft de nieuwe wijk niet alleen een historische onderlegger maar vereenvoudigt ook de verwerking en fasering. Binnen het stratenpatroon zijn pleinen ingevoegd. Deze pleinen zijn het centrum en levens identiteitsdrager voor de woonbuurten en kunnen op verschillende wijze geprogrammeerd worden.

4. De grondbergingen

worden niet als belemmering maar als kans voor de nieuwe wijk beschouwd. Ze zijn verhoogde plekken die niet alleen als van verre zichtbare oriëntatiepunten dienen maar ook zelf uitrichtpunten kunnen zijn. Ze worden op verschillende manieren ingericht (park, natuur, sport- een speelvoorzieningen, weideland).

5. Bebouwbare grond

Het doel is dat het Zonnehuis zich natuurlijk in de overige woonbebouwing invoegt. Daarom vormen het Zonnehuis en het woningbouwgebied in structuur en identiteit een eenheid.

hoofdstructuur

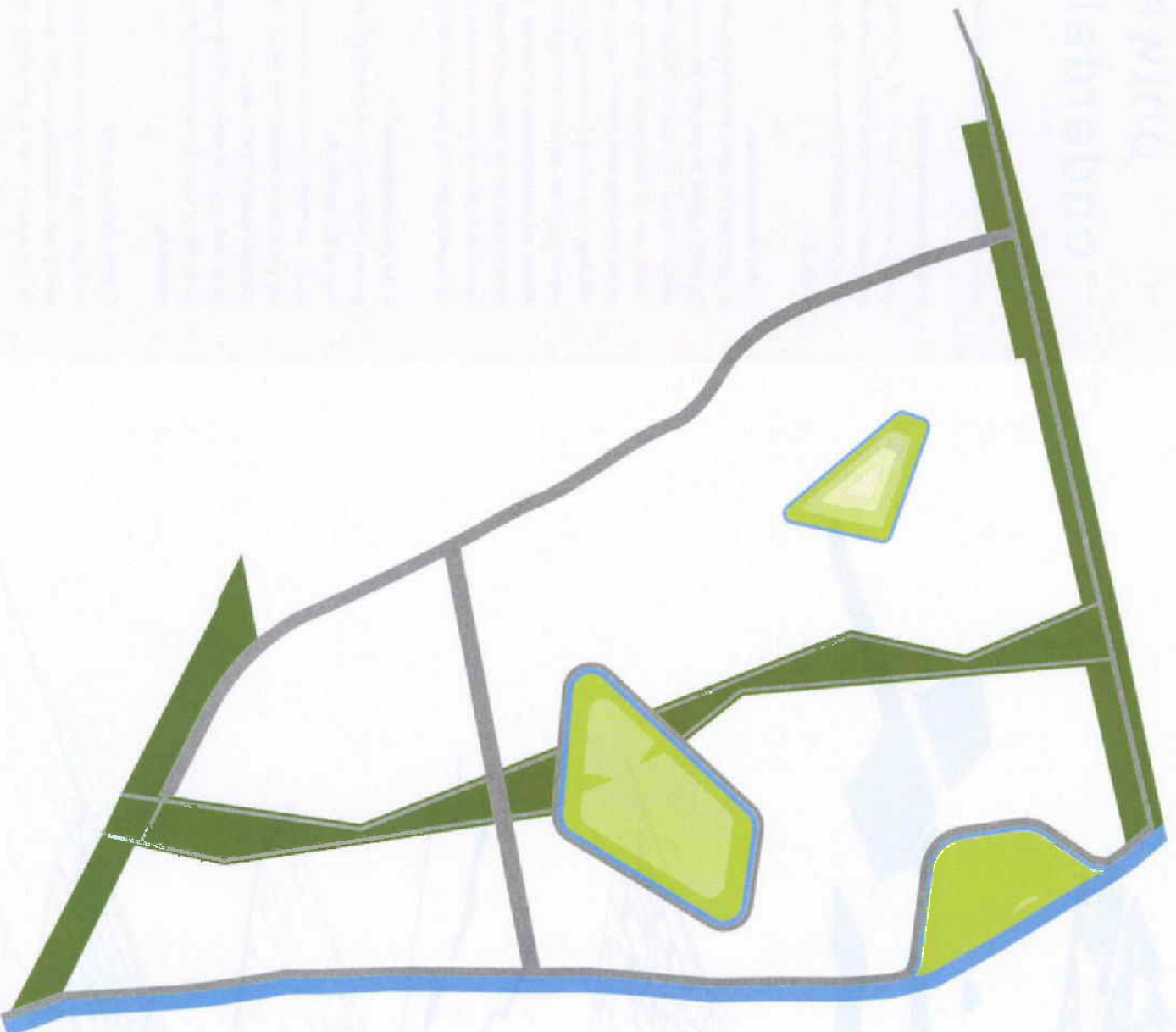
Harde randvoorwaarden





De drie bijzondere straten en de grondbergingen vormen de ruimtelijke hoofdstructuur van het plan.

Deze structurerende elementen geven kwaliteit en identiteit aan het plangebied. Behalve de eindbestemming van de grondbergingen vormt het aanleggen van de hoofdstructuur een harde randvoorwaarde voor het succes van het plan.

Zachte randvoorwaarden

De bebouwing tussen deze elementen kan op verschillende manieren worden ingevuld en kan daardoor flexibel op veranderingen in de toekomst reageren.



	water
	grondberging
	verharding
	groen

Zoom in fase 1 & 2

Deze verkavelingsstudie op basis van een gemiddelde kaveldiepte van 300 m² laat zien hoe de mix van verschillende woningcategorieën zou kunnen worden verdeeld.

Er wordt met twee principes gewerkt:

1. De bebouwing langs de drie bijzondere straten is heel specifiek:
Oostergast: langs de Oostergast staan vrijstaande grote en middelgrote eengezinswoningen.
Bestaande boerderijen en nieuwe boerderijachtige appartementengebouwen zijn incidentele identiteitsgevende elementen.
Brink: de bijzondere vorm van de Brink wordt met een gestolen bebouwing in de vorm van rijtjeshuizen benaderd
Rand met waterloop: hier zijn grote vrijstaande woningen geplaatst die optimaal van het uitzicht op het open landschap gebruik maken

2. In het veld wordt een mix van verschillende woningtypes toegepast. Het daardoor gecreëerde beeld lijkt op een natuurlijk gegroeide dorpsstructuur. De verkaveling van het veld is indicatief





vogelvlucht

fase 1 en 2

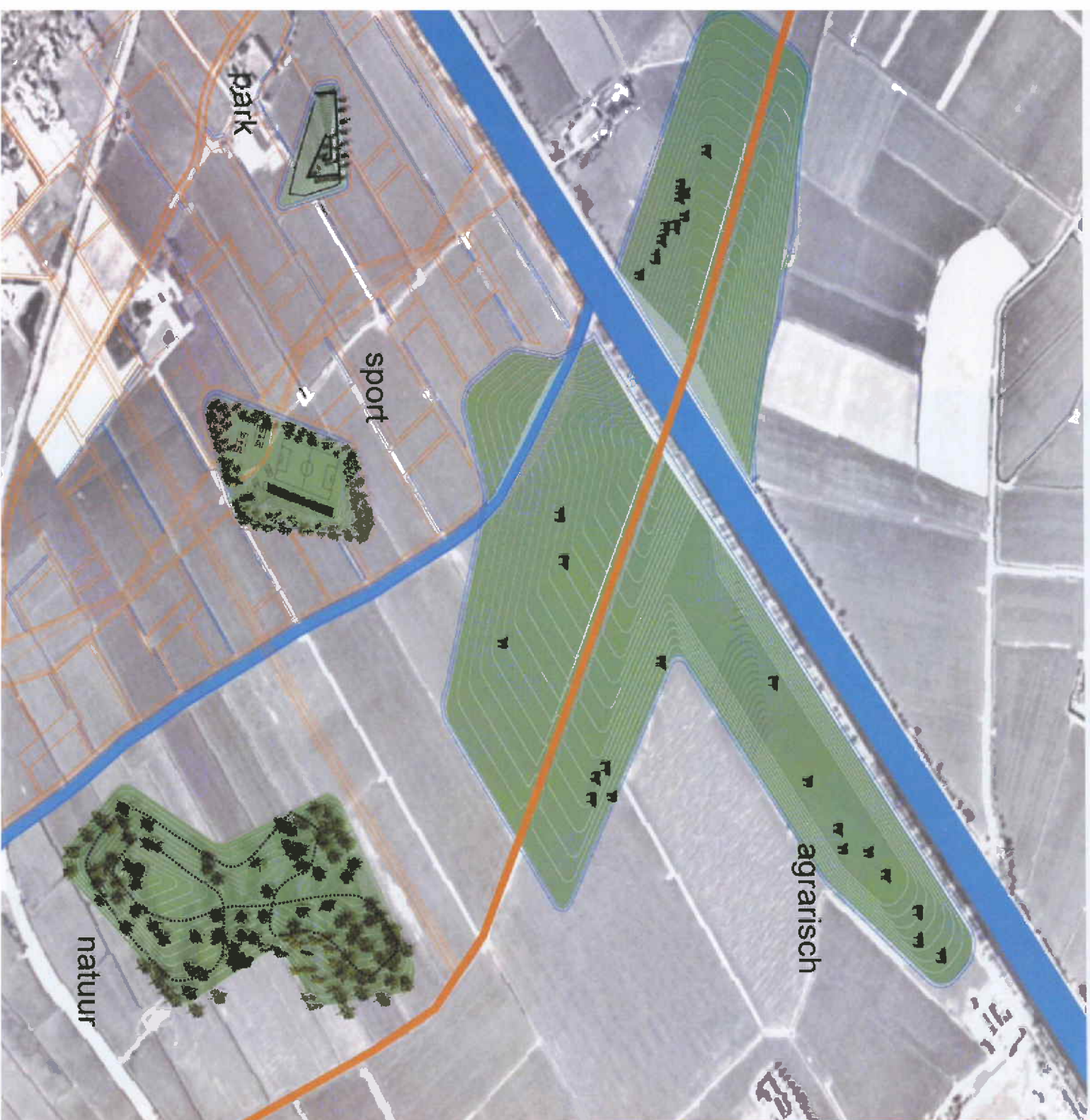
DeZwartFont

Zuidhorn Ooststrand 08.04.04 22

Zoom in grondberging

De Grondbergingen worden op verschillende manier ingericht:

1. met speel- en sportvoorzieningen
2. als park met een hoog onderhoudsniveau
3. als natuurgebied met een heel laag onderhoudsniveau
4. als weideland dat aan boeren verhuurd wordt



zoom in zonnehuis

Het Zonnehuis maakt zoveel mogelijk onderdeel uit van de overige bebouwingsstructuur.

De Brink is niet alleen de groene verbinding voor langzaam verkeer tussen het nieuwe en het oude deel van Zuidhorn maar ook de centrale groene ruimte voor het Zonnehuis.

Het parkeren kan in de zone langs het spoor worden opgelost.

De getekende kavelstructuur is indicatief

onderdoorgang

Het Wilhelmnapark vormt het begin van de Brink Door de plaatsing van bebouwing wordt de overgang van het park naar de Brink die onder het spoor doorloopt visueel begeleid. Verder kunnen de achterkanten van de bebouwing langs de Julianalaan weggewerkt worden.

Hiervoor moet wel een geluidsscherm langs het spoor worden geplaatst. De ruimtelijke, financiële en akoestische consequenties moeten nog worden onderzocht.

profielen

Wij onderscheiden twee verschillende soorten van profielen.

De Oostergast, De Brink en de Rand met de waterloop vormen de hoofdontsluitingsstructuur. Deze profielen zijn bijzonder vormgegeven. Het zijn principe-profielen.

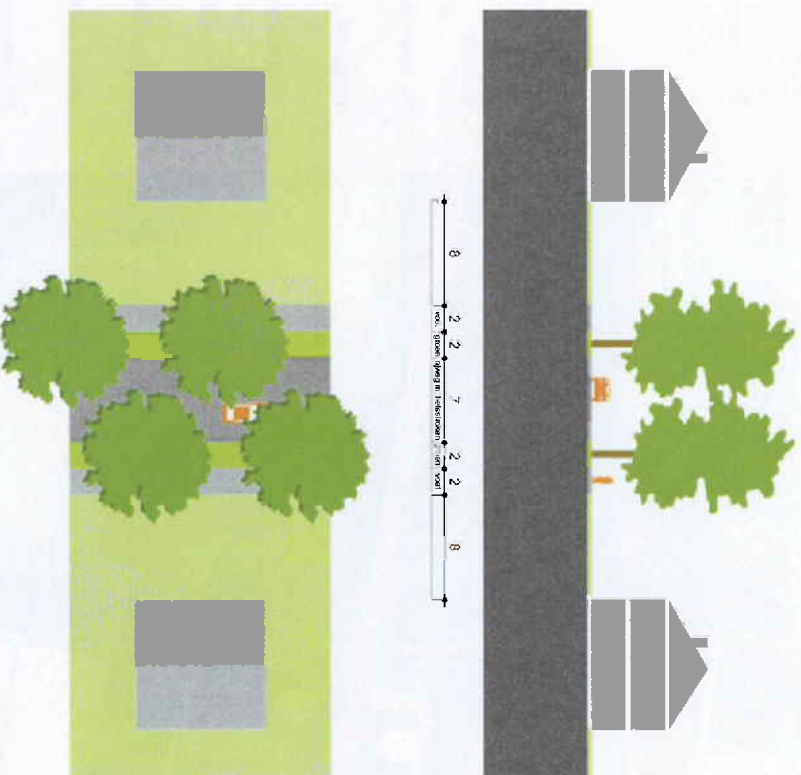
De overige profielen zijn indicatief.

- [1] oostergast
- [2] brink
- [3] rand met waterloop
- [4] kanaal
- [5A] woonstraat
- [5B] woonstraat met sloot
- [6A] woonsteeg
- [6B] woonsteeg met sloot
- [7] binnenplein
- [8] park
- [9] inprikket

oostergast [1]

Oostergast wordt naar het voorbeeld van de Gast in Zuidhorn aangelegd

aan de rij van bestaande boerderijen worden nieuwe boerderijen (4 woningen onder een kap) in de zelfde schaal en typologie toegevoegd

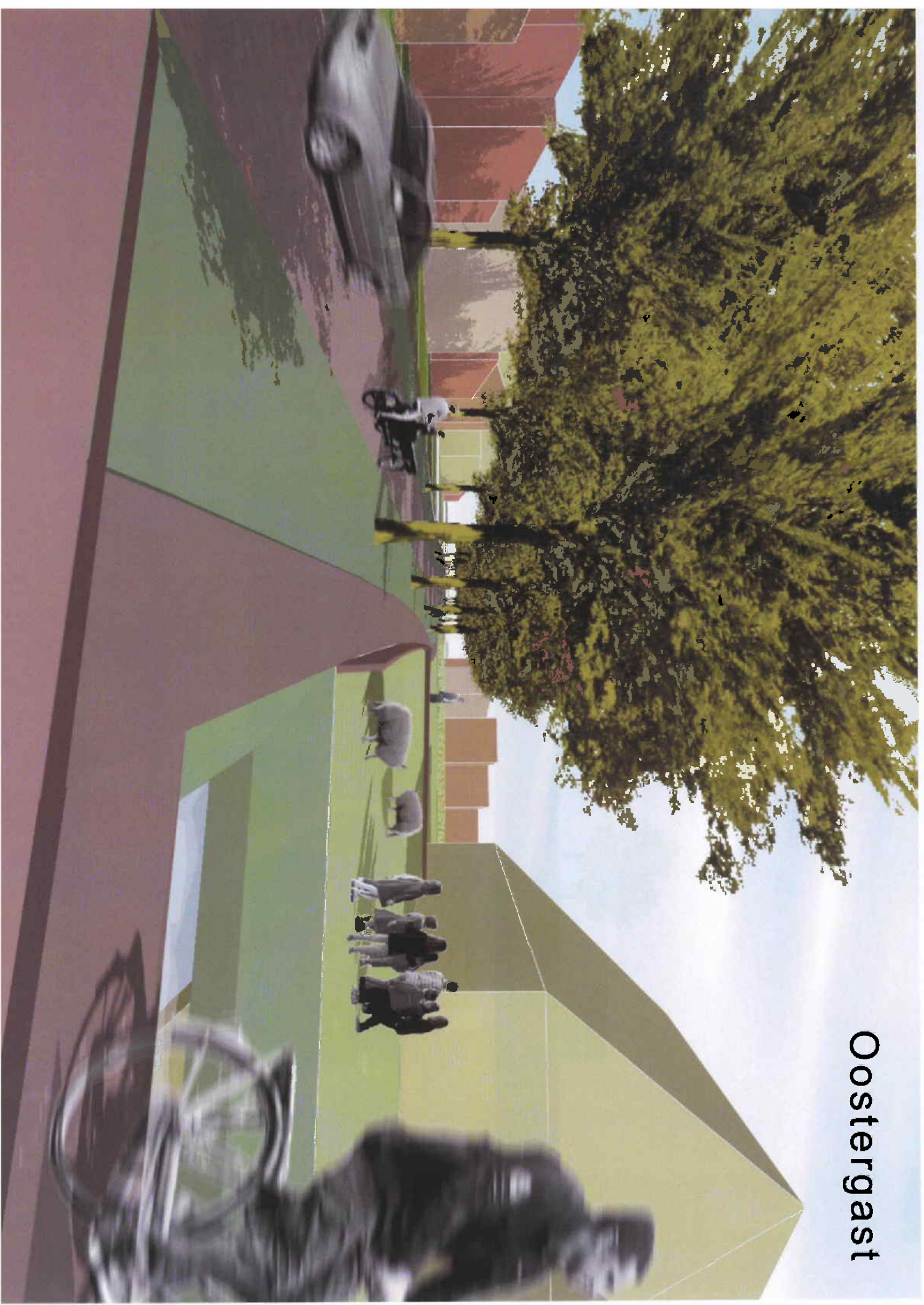


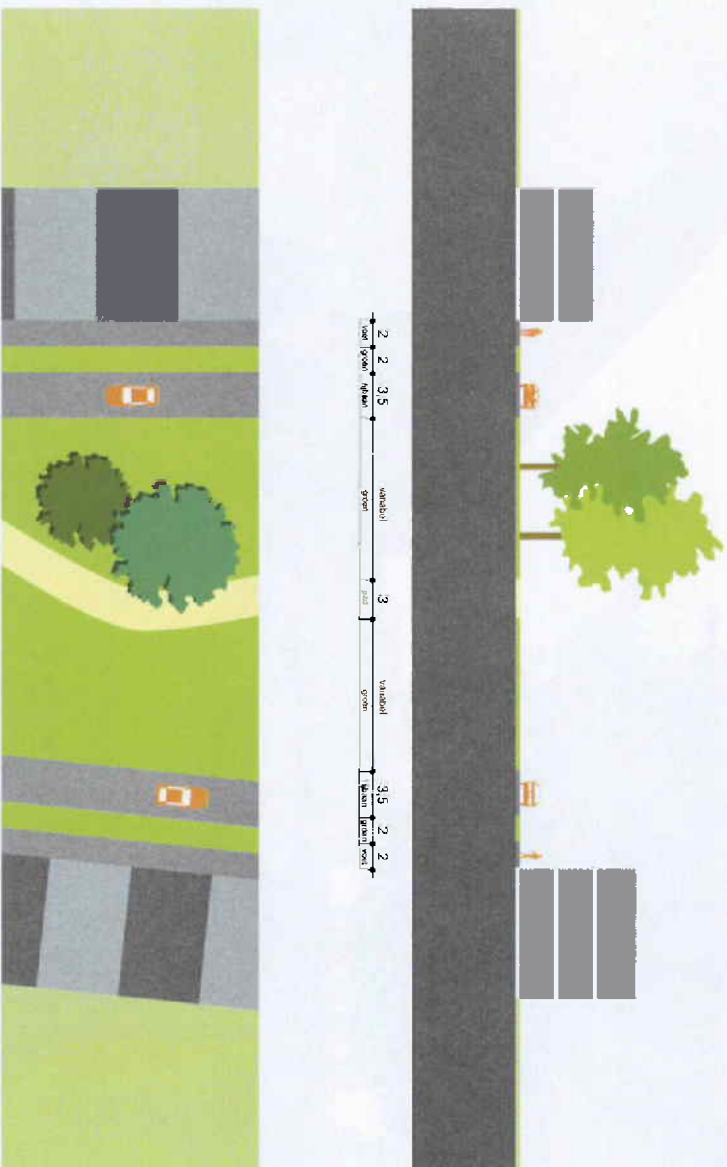
1 : 400

Zuidhorn Dostrand 08.04.04 26

U&A/ARCHON

Oostergast





brink [2]

de brink trekt de staer van de weiden uit de omgeving de wijk in

de brink biedt ruimte voor speelvoorzieningen

het extra brede profiel wordt met een gesloten wand van bebouwing in 3 lagen afgemaakt

de woningen grenzen direct aan de sloep

appartementen en grondgebonden woningen zijn gemengd



brink



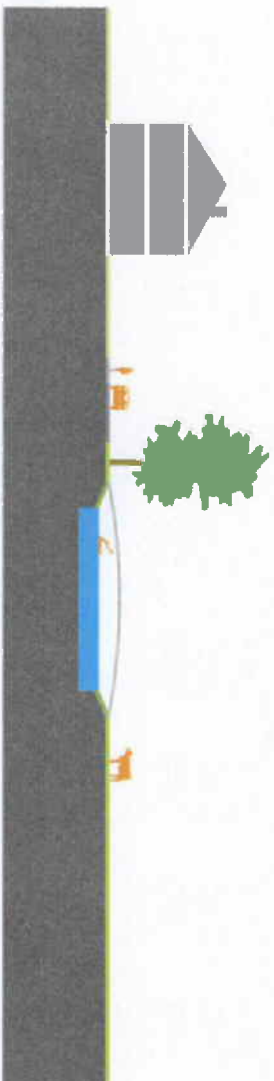
rand met waterloop [3]

de singel brengt de historische waterloop in de wijk terug

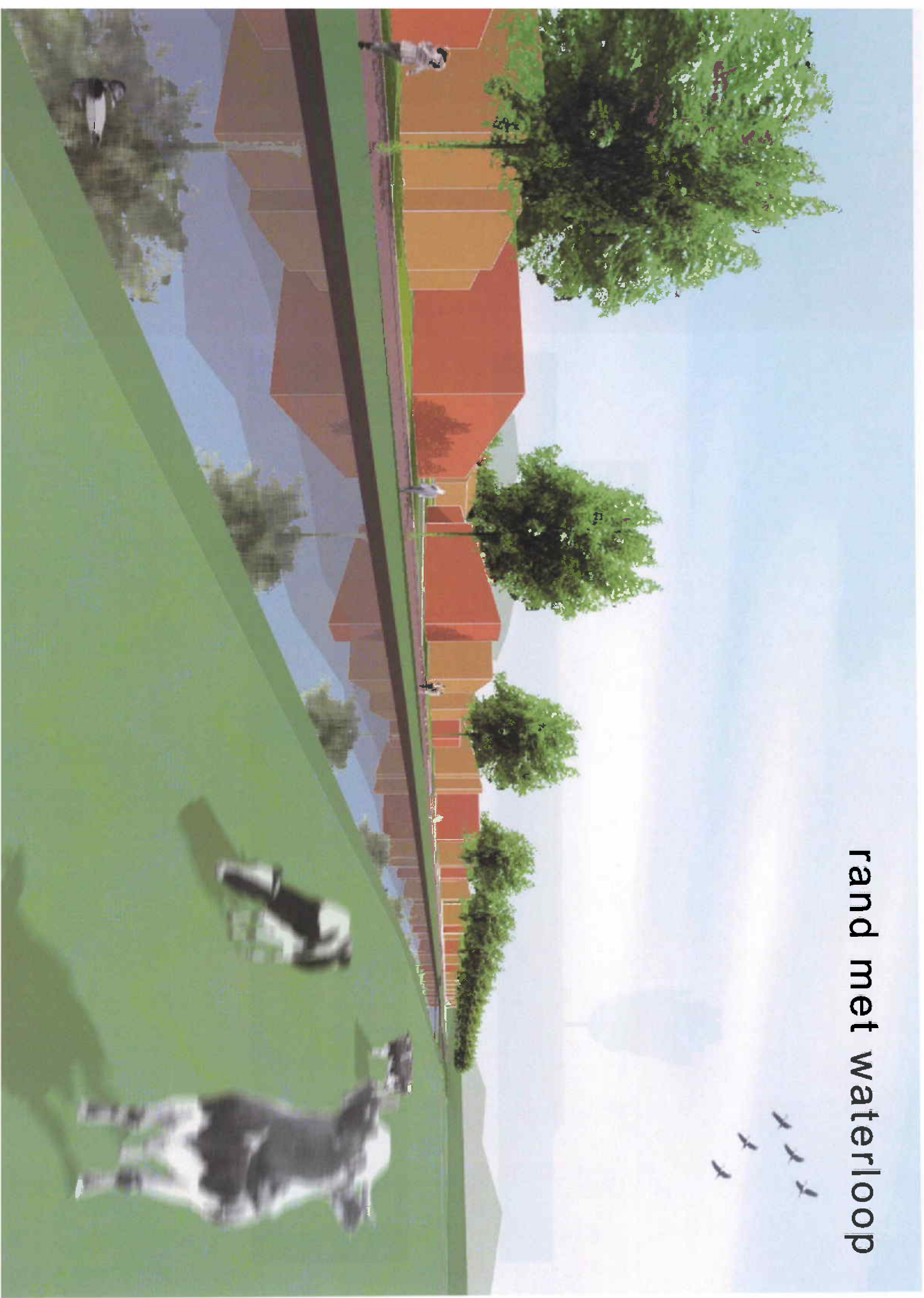
vormt berging voor oppervlaktewater (6%)

voorkanten van de vrijstaande woningen liggen aan het water met uitzicht op het open landschap

de rijbaan dient ook als parallelroute voor het landbouwverkeer vanaf de 355



rand met waterloop

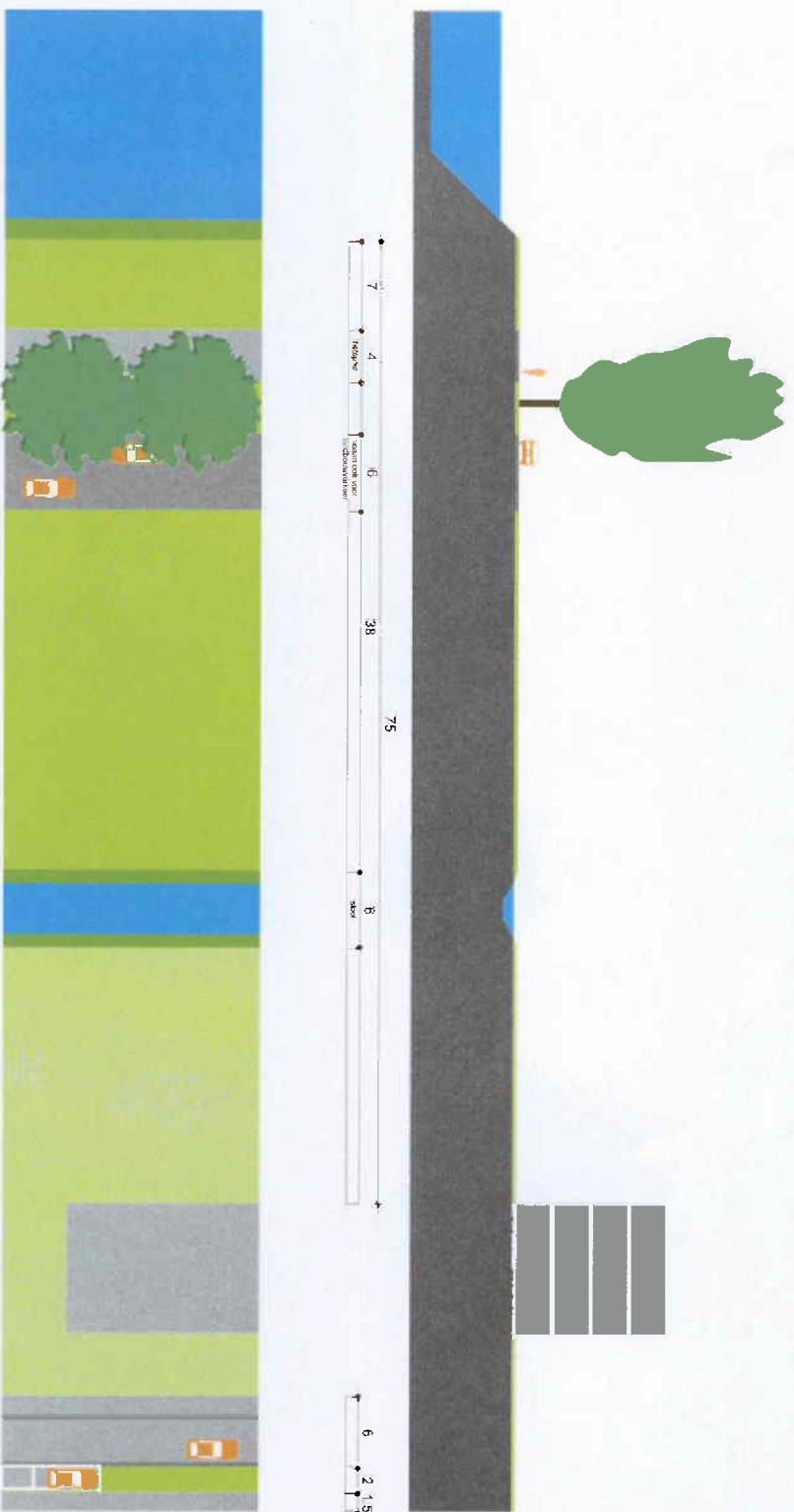


kanaal [4]

wonen met uitzicht over het kanaal
voorkanten langs het kanaal geven Zuidhorn een
adres aan het water

75 m (eventueel 50 m) veiligheidszone wordt
gebruikt voor recreatief groen

de rijbaan dient ook als parallelroute voor het
landbouwverkeer vanaf de 355



Woonstraat [5A]

groene uitstraling wordt gecreëerd door een 2 m
brede grasstrook met bomen

snelheid wordt geremd door verspringende
groenstrook

langsparkeren in groenstrook

