



# Ubbensterrein, Nieuweweg en Sluiscomplex Oude Eemskanaal

Het Ubbensterrein, de Nieuweweg en het Sluiscomplex Oude Eemskanaal (hierna Sluiscomplex) vormen de overgang tussen de vestingstad Delfzijl en het veel oudere wierdedorp Farmsum. Het gebied ligt tevens tussen de zijlen van het Damsterdiep en het Oude Eemskanaal en ligt tegen de zeedijk aan. De relatie met het water en de zee is ontegenzeggelijk. Gedurende de afgelopen paar eeuwen heeft het Ubbensterrein verschillende functies gehad. Het was onderdeel van de vesting, overslag van zeevaart en binnenvaart over het Damsterdiep. Verder was het een scheepswerf, steenfabriek, woongebied en in de afgelopen eeuw was er een houtzagerij gevestigd. De afgelopen tien jaar was het terrein in gebruik voor opslag van goederen en deels als bouwmarkt. Dit gebied heeft daardoor ook verschillende benamingen gehad, zoals Concordia, Kroonstad en nu het Ubbensterrein. Het Ubbensterrein ligt op het grensgebied tussen de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's. Het hoogteverschil tussen de waterpeilen van het Damsterdiep en het Oude Eemskanaal is fors. De bebouwing aan het Oude Eemskanaal roept herinneringen op aan het verleden van scheepvaart en handel. Aan de zijde van het Oude Eemskanaal bevatte het gebied gelijktijdig een Groningse boerderij, scheepskroegen, een rederij en een hotel-restaurant.

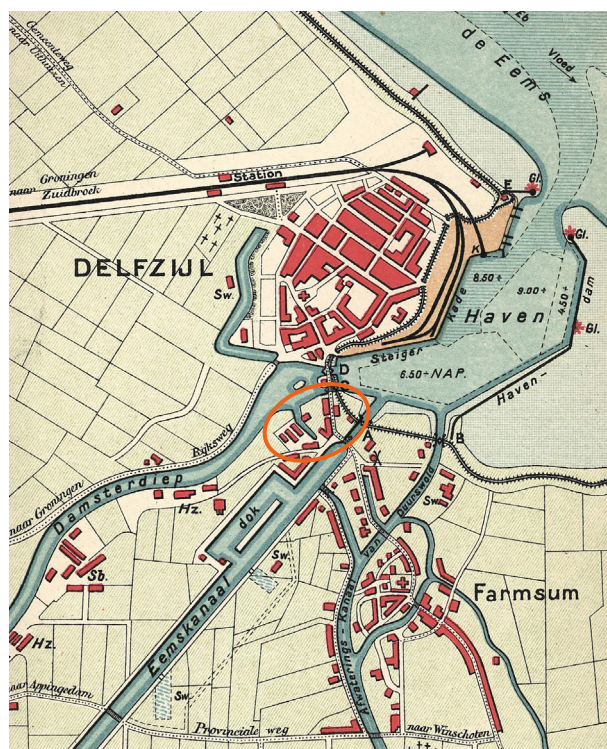


Luchtfoto huidige situatie Ubbensterrein (a), Nieuweweg (b) en Sluiscomplex (c)

## Stedenbouwkundige verkenning

De Nieuweweg vormde lange tijd een van de weinige verbindingen over het Eemskanaal en het Damsterdiep tussen de oostelijke dorpen en Delfzijl. Hiermee was het een ideale en florerende locatie voor winkels en middenstand. Verder profiteerde de winkels van het komen en gaan van schepen. Met het verleggen van de zeesluis, de verdere stedelijke ontwikkeling van Delfzijl en het aanleggen van infrastructuur en moderne winkelgebieden elders verloor de Nieuweweg de functie van aanloopstraat en verdween de middenstand uit het straatbeeld. De Nieuweweg als verbinding over de twee zijlen draagt bij aan de ruimtelijke en historische identiteit van Farmsum en Delfzijl. De herontwikkeling van het Ubbensterrein, het Sluiscomplex en de Nieuweweg biedt kansen voor de herontdekking en herwaardering van de Nieuweweg.

Het Damsterdiep, het Oude Eemskanaal, de zeekering, de Damsterkade en de havens bieden uitgelezen kansen als dragers van identiteit en ontwikkeling op



Topografische kaart van rond 1910 (ligging plangebied binnen oranje ovaal)





deze historische plek. Het gebied is een knooppunt van meerdere aantrekkelijke routes langs een opeenvolging van opmerkelijke plekken, gebouwen en bruggen. Deze routes dragen bij aan een betere beleefbaarheid, afleesbaarheid, doorleving en herwaardering van dit gebied. Het Ubbensterrein, de Nieuweweg en het Sluiscomplex vormen gezamenlijk enerzijds de entree van Farmsum en anderzijds de opgang naar Delfzijl. Het vormt tegelijkertijd de overgang van kanaal naar zee en van zoet naar zout water. De Dorpsvisie Farmsum onderschrijft de waardering en kwaliteiten van de waterstructuur, groenstructuur, infrastructuur en kenmerkende gebouwen die het gebied als samenloop en knooppunt van geschiedenis en economische ontwikkelingen kenmerken. Het versterken van de entrees, het verbeteren van de toegankelijkheid van het water, het verbeteren van de verkeersveiligheid van de Nieuweweg, de toekomstige invulling van het Ubbensterrein en het ontwikkelen van verblijfsplekken op en aan de zeewering zijn wensen die zijn opgenomen in de 'Dorpsvisie Farmsum, een dorp met toekomst' (2010).

### Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het Ubbensterrein is in de toekomst een locatie met veel openbaar en toegankelijk gebied aan het Damsterdiep met afwisselende bouwvolumes en heldere accenten. Het gebied geeft door de compacte en afwisselende opzet vorm aan de overgang van de overwegend grondgebonden woningen op de Doklanden naar het centrum en de bebouwing in het Sluiscomplex aan de zeewering. Het woonmilieu op en rondom het Ubbensterrein kent veel afwisseling en verscheidenheid. De stedenbouwkundige opzet van het Ubbensterrein respecteert het stedelijk weefsel van de voormalige Kroonstad met de orthogonale structuur en rondt de bouwblokken af. De verschijningsvorm van de nieuw te bouwen woningen sluit aan bij de Doklanden Houtwerf en verandawoningen aan Midscheeps. Stadswoningen en appartementen in maximaal drie lagen met kap herstellen de westelijke straatwand van de Nieuweweg en aan het Eemskanaal Noordzijde. Vanaf het Eemskanaal Noordzijde gaat het appartementengebouw de hoek om en vormt het de start van een straatwand tot aan het balkengat. Aan het balkengat komen appartementen in vijf lagen met een zesde laag als accent en ter markering van het Ubbensterrein aan het Damsterdiep. De ontsluiting van het Ubbensterrein vindt plaats via het Eemskanaal Noordzijde en via een buurtontsluitingsweg op de Nieuweweg.



Luchtfoto Ubbensterrein en Nieuweweg halverwege de 20e eeuw



Historische foto Nieuweweg circa 1920



Kroonstad rond 1929



Eemskanaalsluis met rechts Kroonstad omstreeks 1900



Hoek Eemskanaal - Nieuweweg





De Nieuweweg is de stadsstraat die de verbinding vormt tussen Farmsum en Delfzijl. Het is tegelijkertijd de straat waar de verbindingen met het Ubbensterrein en het Sluiscomplex op uit komen. De bebouwing aan de Nieuweweg is een combinatie van bestaande, opgeknapt, op te knappen, karakteristieke en nieuw te bouwen stadswoningen en appartementen. Aangezien de Nieuweweg een typische aanloopstraat is zijn combinaties met wonen, werken en (maatschappelijke) dienstverlening goed mogelijk en zelfs wenselijk. De openbare ruimte van de Nieuweweg kenmerkt zich als een overzichtelijk stadserf voor voetgangers en fietsers waar het gemotoriseerd verkeer te gast is.

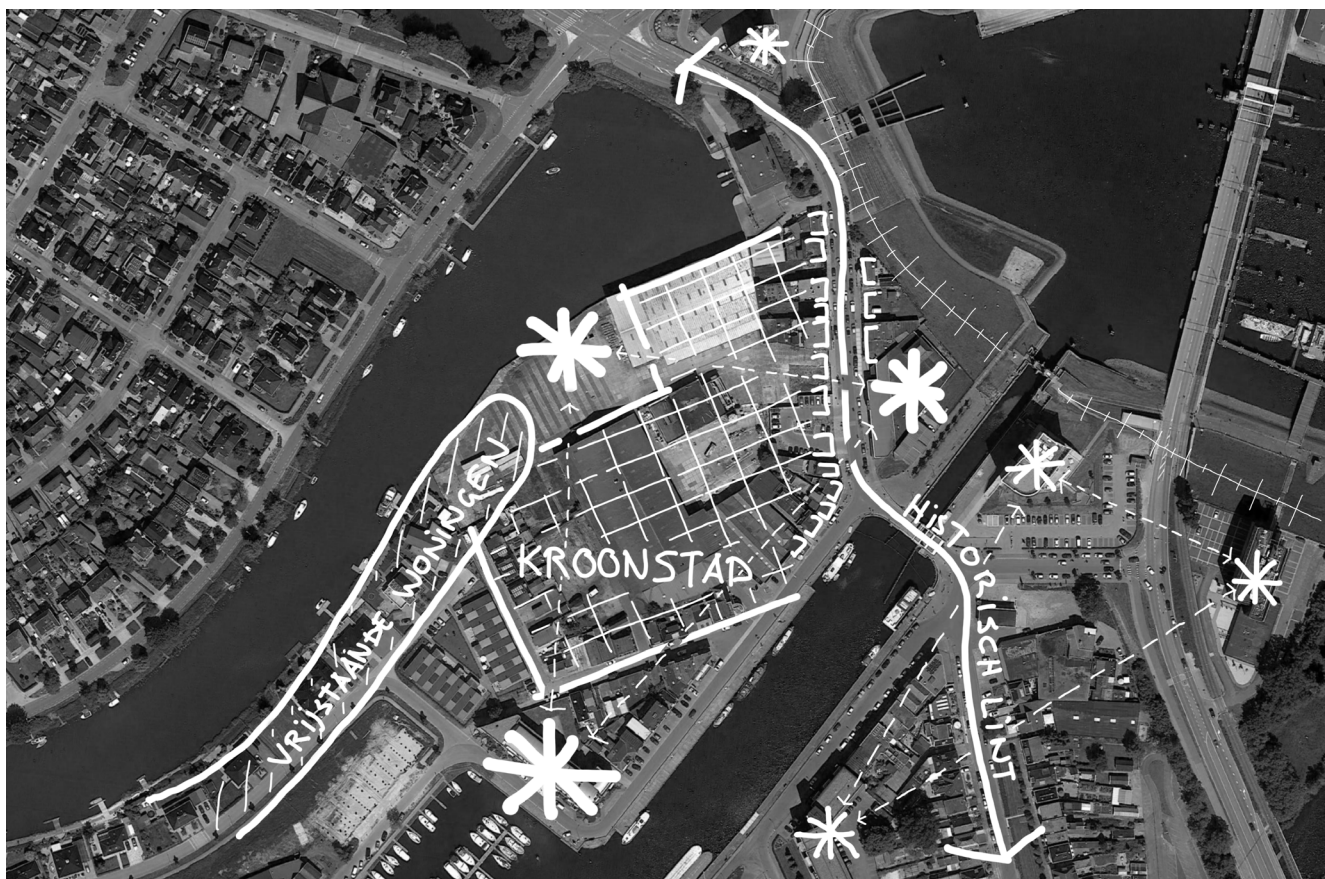
Het Sluiscomplex betreft de locatie waar nu de Action is gevestigd. Het is wenselijk dat de grootschalige detailhandel zich binnen afzienbare termijn in het centrum van Delfzijl gaat vestigen. Hierdoor komen deze locatie plus de naastliggende gebouwen vrij voor een nieuwe ontwikkeling in de vorm van appartementen en woningen in meerdere volumes met een maximale hoogte van acht verdiepingen. Een nieuw icoon van de stad moet hier de sluis markeren. Deze appartementen vormen samen met het Noorderpoort College aan de overzijde van de spuisluis de poort van het Oude Eemskanaal. De

appartementen hebben zicht op de binnenhaven van het Oude Eemskanaal en bieden zicht op de zeehavens van Delfzijl. In de plint van de nieuw te ontwikkelen gebouw of gebouwen is ruimte voor (maatschappelijke) dienstverlening of horeca. Detailhandel is hier niet gewenst.

De ruimten rondom de spuisluis, op de zeewering en aan de zeezijde van de zeewering blijven openbaar toegankelijk. Mogelijk wordt de spuisluis in het Oude Eemskanaal opnieuw een schutsluis en wel voor de recreatievaart. In dat geval krijgen de sluis, de ophaalbrug en de haven in het Oude Eemskanaal een nieuwe vorm van levendigheid. Deze levendigheid biedt aanleiding voor nieuwe en aanvullende functies en activiteiten.

### Samenbindende visie

Het Ubbensterrein, de Nieuweweg en het Sluiscomplex maken deel uit van de stedelijke vernieuwing met een aaneenschakeling projecten, verdichting en investeringen in de openbare buitenruimte in en rondom het centrum van Delfzijl. De gemeente Delfzijl werkt aan samenbindende stedenbouwkundige visie voor deze projecten, waaronder Plein de Molenberg, het Buiskoolplein en het Eemskanaal, met voorstellen voor de openbare



De nieuwe appartementengebouwen aan de Damsterdiep en het Sluiscomplex zijn de ankerpunten in het gebied. Daartussen liggen de zone met vrijstaande woningen, de orthogonale structuur van Kroonstad en het historische lint Nieuweweg.



buitenruimte, toekomstige ingrepen, beeldkwaliteit en beeldkwaliteitseisen voor nieuwe ontwikkelingen.

De status van deze stedenbouwkundige verkenning is een voorlopige visie op hoofdlijnen op de wenselijke ontwikkeling van het gebied. Deze verkenning is de weergave van een zoektocht naar de ordening en ruimtelijke samenhang van het programma in een van oudsher dynamische en veelzijdige omgeving. In de stedenbouwkundige situering gaan bestaande en nieuwe gebouwen, ruimten, routes en hoogteaccenten een spel met elkaar aan. Zo vormen de bestaande appartementencomplexen Dokstate (Eemskanaal Noordzijde) en Sluisstaete (Eemskanaal Zuidzijde), de nieuwe appartementen aan het Damsterdiep en aan de spuisluis de ankerpunten van dit historische knooppunt van water en wegen. Verder zijn de Nieuweweg als herkenbare aanloopstraat naar het centrum en de groene dijk rondom de zeehavens belangrijke stedelijke

structuren die duidelijk herkenbaar moeten zijn.

In de twee vogelvluchten met impressies Ubbensterrein, de Nieuweweg en het Sluiscomplex is goed te zien dat met de toekomstige invulling de bestaande stedenbouwkundige karakteristieken worden afgerond en bij elkaar komen. De reeks met vrijstaande woonbebouwing tussen Midscheeps en Damsterdiep wordt doorgezet en met één woning afgerond tot aan het appartementengebouw bij het balkengat. Dit robuuste appartementengebouw is zoals hiervoor beschreven één van de drie ankerpunten. De rijwoningen herstellen de orthogonale structuur van de woningen aan de Concordiastraat en E.H. Roggenkampweg. De gaten in de historische lintbebouwing van de Nieuweweg worden opgevuld waardoor Farmsum weer volwaardig is verbonden met Delfzijl. Als laatste sluit een nieuwe poortwachter bij het Sluiscomplex aan bij de grootschalige bebouwing rondom de zeehavens.



Globale voorlopige stedenbouwkundige verkenning met een mogelijke verkaveling van het plangebied (Gemeente Delfzijl i.s.m. Buro Ontwerp & Omgeving)

**1. vrijstaande woning**

**2. appartementen Damsterdiep**

**3. rijwoningen Ubbensterrein**

**4. appartementen Ubbensterrein**

**5. rijwoningen Nieuweweg**

**6. appartementen Nieuweweg**

**7. poortwachter Sluiscomplex**

**8. centraal groen plein**

**9. balkengat met steiger Damsterdiep**





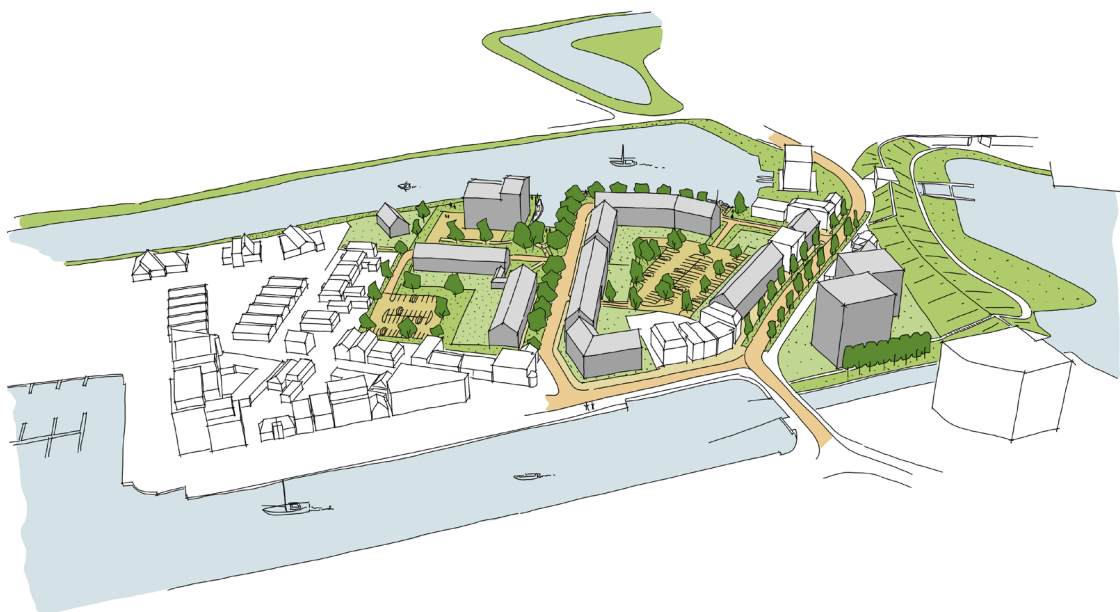
## Beeldkwaliteitseisen

De welstandsnota van de gemeente Delfzijl bevat geen welstandscriteria voor ontwikkelingsgebieden zoals het Ubbensterrein, de Nieuweweg en het Sluiscomplex. Op basis van de welstandsnota gelden de gebiedscriteria voor het centrum voor deze gebieden. Deze gebiedscriteria zijn niet opgesteld voor grootschalige ontwikkelingen. Voor dit soort projecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken kunnen immers pas welstandscriteria worden opgesteld als er duidelijkheid is over de aard van de ontwikkelingen. Criteria voor de beeldkwaliteit bij grootschalige ontwikkelingen worden vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf. De gemeenteraad stelt deze beeldkwaliteitsparagraaf samen met het bestemmingsplan vast waarna

de beeldkwaliteitsparagraaf onderdeel vormt van de welstandsnota. Na afronding van de ontwikkelingsfase worden bij de periodieke actualisering van de welstandsnota reguliere globale welstandscriteria opgesteld, op basis van de dan gerealiseerde bebouwing, die zijn gericht op het beheer van het gebied. Hieronder volgen in woord en beeld de beeldkwaliteitseisen voor het Ubbensterrein, Nieuweweg en Sluiscomplex. Daarbij is de tekst leidend en moeten de afbeeldingen beschouwd worden als verbeelding van de beeldkwaliteitseisen. De status van deze beeldkwaliteitseisen is dat deze meer dwingend zijn dan de voorlopige visie op hoofdlijnen uit de stedenbouwkundige verkenning.



Vogelvluchten en profielen met impressie van de globale voorlopige stedenbouwkundige verkenning met een mogelijke verkaveling van het Ubbensterrein, Nieuweweg en Sluiscomplex van de wenselijke ruimtelijke ontwikkeling (illustratie LAOS Landschap ism NLUD)



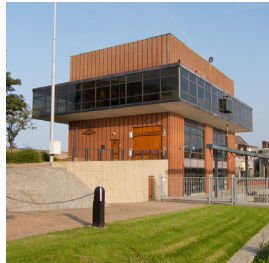




## Context

Het Ubbensterrein, de Nieuweweg en het Sluiscomplex hebben door de eeuwen heen altijd een relatie gehad en gehouden met Damsterdiep, het Oude Eemskanaal en de haven. Veel gebouwen, woningen, functies, de inrichting rondom de spui en de havenkades verwijzen naar scheepvaart, transport en vervoer. Het bebouwingsbeeld is zeer divers. De mengeling van kleine schipperswoningen, havencafés, pensions, een ophaalbrug, jachthaven, schepen, sloepen, zeilboten, bolders, gemalen en het zicht op de dijk is kenmerkend voor een havenstad. Daarnaast zijn er heel veel verschillen in materiaalgebruik en de verschijningsvorm. Uiteindelijk zijn vier karakteristieken in het gebied zelf en in de directe omgeving te herkennen:

1. Rondom de kop van het Damsterdiep beheerst robuuste baksteenarchitectuur in rode en bruine kleuren het beeld. Aan de overzijde van het Damsterdiep zijn dat de (half-)vrijstaande villa's uit de jaren 30 van de vorige eeuw. Ook het hoofdvolume van het gemaal is opgewerkt in roodbruine baksteen. Het zorgt voor een mooi contrast met de groene oevers. De geprolongeerde daken van de woningen zijn grotendeel in antracietkleur. Ook het glazen subvolume van het gemaal heeft een donkergrijze kleur.
2. Recente woningbouwprojecten direct ten zuiden van het plangebied (Midscheeps en Eemskanaal Noordzijde) zijn uitgevoerd in hout of materialen met de 'look and feel' van hout. Hierdoor onderscheiden ze zich nadrukkelijk van de oorspronkelijke bebouwing in het gebied, maar door de aardse kleuren sluiten daar ook juist weer goed op aan. Het gebruik van hout sluit aan op de oorspronkelijke functie van houtzagerij. Tevens is hout een duurzaam bouw materiaal en sluit het qua uitstraling aan op de huidige loodsen in het gebied.
3. De Nieuweweg als aanloopstraat naar het historische centrum van Delfzijl kent een divers beeld, maar er zijn weldegelijk elementen die gemeenschappelijk zijn. Dat zijn bijvoorbeeld de kleine korrel, de afwisseling van baksteenarchitectuur en gestuukte gevels, de schild- en zadeldaken en de plinten.
4. In en rondom de zeehavens overheerst het industriële karakter van de bebouwing, infrastructuur, bruggen en technische installaties. Dit zien we tevens terug in de bebouwing van Noorderpoort aan de overzijde van de sluis in het Oude Eemskanaal met zijn utilitaire uitstraling met gladde gevelplaten.



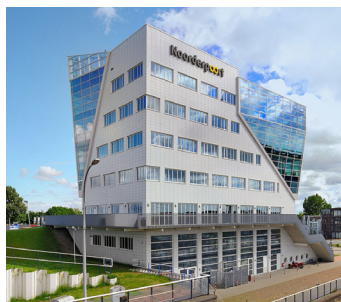
Robuuste baksteenarchitectuur rond het Damsterdiep gecombineerd met antracietkleur (foto links: Jeroen Hillenga, foto rechts: Google Streetview)



Nieuwbouw in de omgeving uitgevoerd in hout en materialen met de uitstraling van hout



Kleine korrel, bakstenen en gestuukte gevels, erkers en afgeronde hoeken komen veel voor in de Nieuweweg (foto links: Funda, foto rechts: Google Streetview)



Industriële en utilitaire vormgeving rondom het Sluiscomplex (foto links: Rudmer Nijman, foto rechts: Google Streetview)







## Situering

De bebouwing is met representatieve gevels gericht op de openbare ruimte. Bebouwing die vrij in de openbare ruimte of in het vrije veld staat krijgt daarmee een alzijdige oriëntatie. Ook een oriëntatie op het water is van groot belang. Op deze manier worden de prachtige uitzichten goed benut. Aan de Nieuweweg is het van belang dat de nieuwbouw in de voorgevelrooilijn van de huidige bebouwing komt te staan of iets terug daarvan om een stedelijke straatwand te maken passend bij een bebouwingslint. De rijwoningen en appartementen op het Ubbensterrein staan direct tegen of op korte afstand van de openbare ruimte en bakenen op deze wijze die stedelijke ruimtes af. De stedenbouwkundige hoofdropzet van het Ubbensterrein kenmerkt zich door twee vrijwel gesloten bouwblokken die bestaande en nieuwe bebouwing met elkaar verbinden. In

de binnen- of achterterreinen van deze gesloten bouwblokken liggen de parkeerplaatsen van de bewoners en bezoekers.

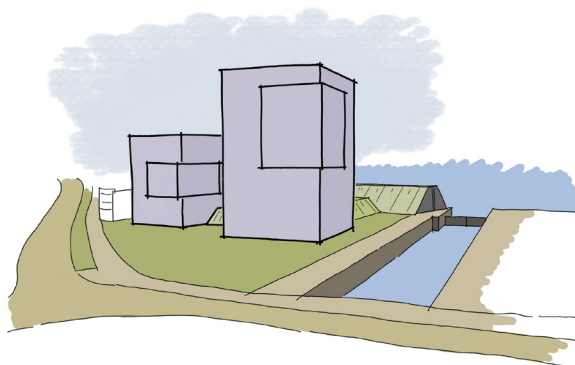
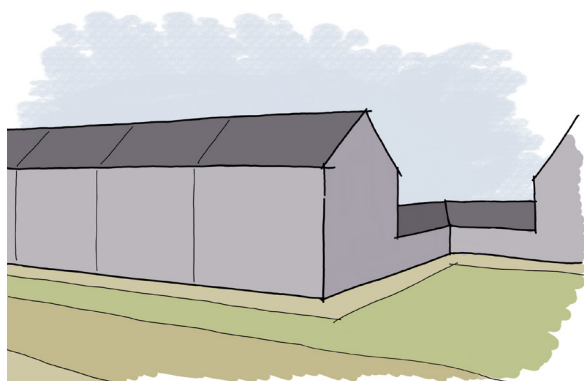
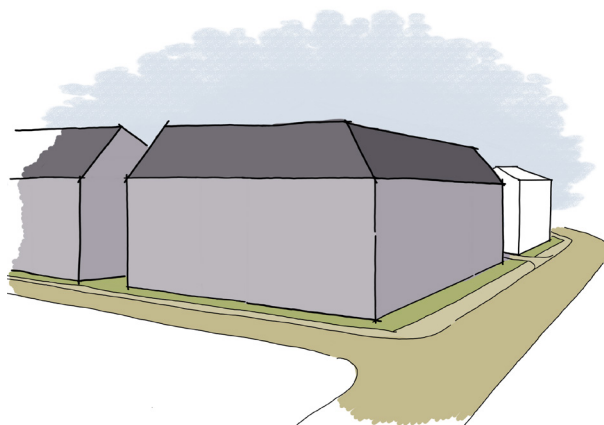
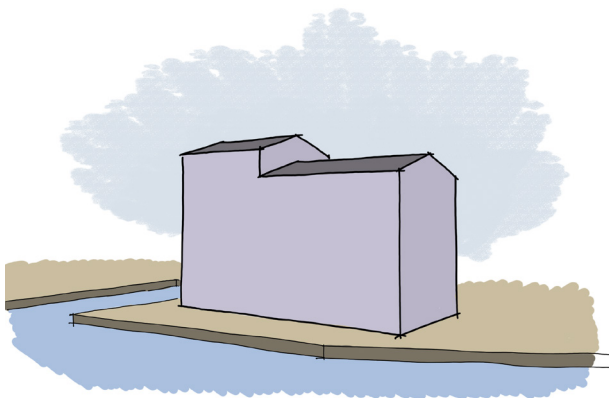
De bebouwing van het Sluiscomplex maakt gebruik van de unieke situering aan de zeewering, de sluis en de overgang van de binnenhaven naar de zeehaven. Het vormt hiermee een belangrijke schakel tussen Farmsum en Delfzijl en oriëntatiepunt aan de zeewering. De bebouwing is met representatieve gevels gericht op de openbare ruimte en op het zicht over de dijk en de havens. Het parkeren van bewoners en bezoekers van het Sluiscomplex wordt geheel of grotendeels op eigen terrein opgelost. De openbare ruimte rondom het Sluiscomplex kenmerkt zich door een opeenvolging van routes langs en verblijfsplekken aan de sluis, de zeewering en de havens.





## Hoofdvormen

Op het Ubbensterrein komen rechthoekige volumes met zadeldaken passend bij de huidige hallen van de houtzagerij, Doklanden Houtwerf, de verandawoningen en maar ook oude pakhuizen. De hoofdmasa is horizontaal georiënteerd. Aan de Nieuweweg en het Damsterdiep zijn de stadswoningen verticaal georiënteerd. Ze zijn meer hoog dan breed. De poortwachter presenteert zich als toren of meerdere torens samen en heeft een bijzondere vormgeving door meerdere volumes visueel in elkaar te schuiven.



(tekeningen zijn ter inspiratie en ter verbeelding)

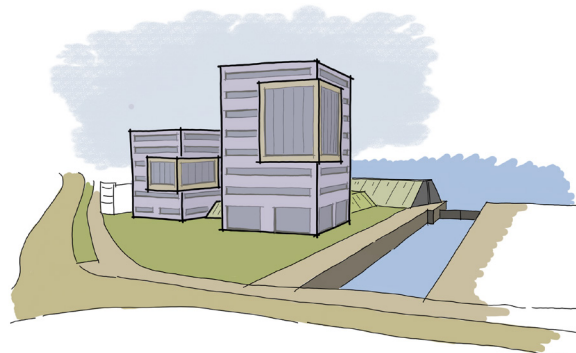
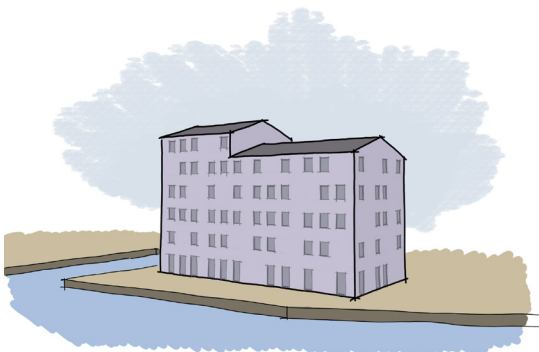




## Gevelaanzichten

De bebouwing op het Ubbensterrein krijgt bakstenen gevels die in balans zijn met de gevelopeningen conform de omliggende woonbebouwing. De gevelopeningen zijn geponste gaten. Aan de Nieuweweg zijn gevelopeningen ook geponste gaten, groot en verticaal georiënteerd conform de bestaande historische bebouwing aan de Nieuweweg. De woningen aan de Nieuweweg en de rijwoningen direct aan het Damsterdiep krijgen een verticale parcellering door bijvoorbeeld geprolongeerde hemelwaterafvoer, variatie in gevelindeling of variatie in de kleur van de metselsteen per travee. Een combinatie van deze elementen is toegestaan.

Om te komen tot bijzondere markeringen van het Sluiscomplex is de gevelindeling vrij voor de poortwachter, dient gewerkt te worden met plastische volumes en bijzondere gevelbekleding. Voor de gevels met geponste gaten zijn balkons welkome toevoegingen aan de gevels van de appartementen. De balkons zijn nadrukkelijke toevoegingen en ondergeschikt aan de bouwmassa en de gevelopbouw.



(tekeningen zijn ter inspiratie en ter verbeelding)



## Materialisatie

Robuuste bakstenen gevels zorgen voor eenheid op het Ubbensterrein en Nieuweweg. Door de combinatie met 'stoere materialen' zoals staal ontstaat er een verwijzing naar het industriële verleden. De stadswoningen voegen zich in de Nieuweweg door traditioneel materiaalgebruik in de vorm van metselwerk en gestuukte gevels. Staal, glas en overige industriële materialen zorgen ervoor dat de poortwachter qua beeldkwaliteit onderdeel vormt van het Sluiscomplex en de zeehavens.

De vrijstaande woning direct aan het Damsterdiep vormt de afronding van de reeks met vrijstaande woningen aan Midscheeps. Voor deze woning is een houten gevel denkbaar aansluitend bij de verandawoningen en als verwijzing naar de scheepswerf en houtzagerij. Een bakstenen gevel is ook passend.

Op het Ubbensterrein staan forse hallen met veel houten spanten. Het materiaal van deze houten spanten komt bij voorkeur terug in de inrichting van de openbare buitenruimte. De spanten zouden hergebruikt kunnen worden in de erfafscheidingen, afbakening van groene ruimten, in de nieuwe steiger aan het Damsterdiep, en wellicht als onderdelen van de appartementen, ter ondersteuning van balkons of trappenhuizen.



Houtbouw is passend bij de vrijstaande woningen aan het Damsterdiep



Robuuste baksteenarchitectuur voor de woningen op het Ubbensterrein



Hedendaagse stadswoningen aan de Nieuweweg in baksteen of wit gestuukt.



Moderne en industriële materialen voor de poortwachter aan het Sluiscomplex



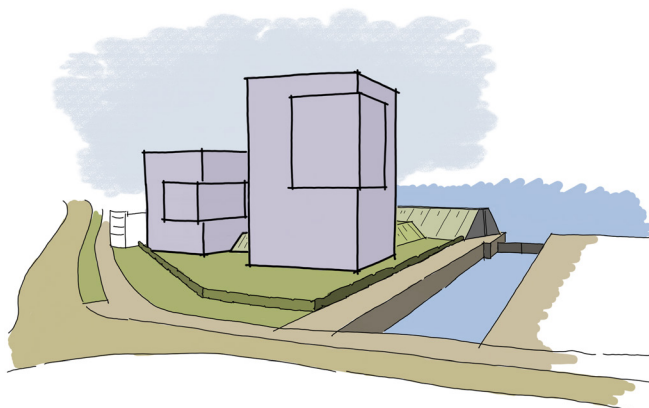
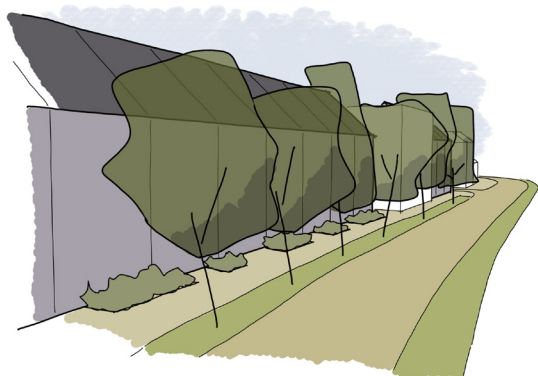
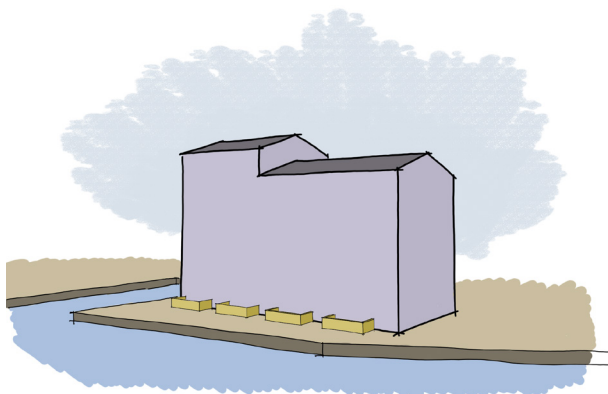
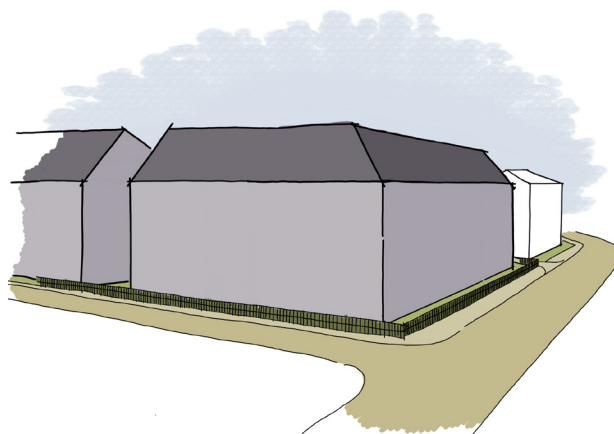
alle foto's zijn ter inspiratie en ter verbeelding)





## Buitenruimte

Om het industriële verleden van het Ubbensterrein in leven te houden is een harde stoere inrichting van belang. Dat wil niet zeggen dat het geen groen uiterlijk kan krijgen, maar dat zijn dan wel vlakken omkaderd met verharding of bomen op een stenig plein. Ook erfafscheidingen zijn bouwwerken die stoer en robuust zijn door te werken met metselwerk en staal. Het heeft de voorkeur dat verwijzingen naar de bestaande hallen, zoals hergebruikte onderdelen van de houten spanten, terugkomen in de openbare buitenruimte. Ook in de Nieuweweg is vergroening gewenst. Met het verdwijnen van de Action kunnen in de Nieuweweg parkeervlakken opgeofferd worden voor extra bomen en ook geveltuinen en groene gevels kunnen zorgen voor vergroening en daarmee verkoeling, een aantrekkelijker beeld en biodiversiteit. De poortwachter staat vrij in de groene ruime die een rustige en eenvoudige inrichting heeft passend bij strakke dijkprofielen.



(tekeningen zijn ter inspiratie en ter verbeelding)



# Beeldkwaliteitsregels

## Nieuweweg

|                       |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Situering</b>      | Oriëntatie                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>panden zijn gericht op de Nieuweweg</li> <li>hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie op de Nieuweweg en de zijstraat daarvan</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                       | Rooilijn                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>woningen staan strak in de rooilijn aan de voorzijde of maximaal 1 meter daar achter met een geveltuin</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Hoofdvorm</b>      | Bouwmassa                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>robuuste volumes van 1 tot 3 bouwlagen met kap</li> <li>de begane grondlaag krijgt een hogere verdiepingshoogte dan de bovengelegen lagen passend bij een stedelijk lint richting het centrum en biedt zo ruimte voor commerciële functies</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                       | Bouwhoogte                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>goothoogte maximaal 9 meter en nokhoogte maximaal 14 meter</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                       | Kapvorm                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>zadeldak of schilddak</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                       | Kaprichting                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>zadeldak ligt loodrecht of evenwijdig aan de Nieuweweg</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Gevelaanzicht</b>  | Gevelopbouw                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>gevelopeningen zijn geponste gaten in robuuste gevel</li> <li>de begane grond heeft een afwijkende gevelindeling van de verdiepingen</li> <li>voordeur aan de zijde van de Nieuweweg, uitgezonderd hoekpanden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                       | Gevelgeleding               | <ul style="list-style-type: none"> <li>verticale gevelopeningen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                       | Plasticiteit                | <ul style="list-style-type: none"> <li>robuuste hoofdvorm met fijne detaillering</li> <li>bij rijwoningen en appartementen maakt een verticaal lijnenspel, variatie in gevelkleur, hoogteverschillen/of variatie in gevelopeningen de individuele woningen zichtbaar</li> <li>aanvullende volumes aan het hoofdvolume zoals dakkapellen, (hangende) erkers en topgevels</li> <li>sluit aan op de traditionele vormgeving en bijzondere elementen uit de omgeving zoals ronde en afgeschuinde hoeken</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Materialisatie</b> | Materiaal                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>het hoofdmateriaal is sierlijk metselwerk met fijne detaillering zoals bijzondere metselverbanden en (terugliggende) rollagen</li> <li>metselwerk kan gecombineerd worden met witte lijnen, kaders of dakrand</li> <li>wit gestuukte of gekeimde gevels zijn eveneens toegestaan</li> <li>alle gebouwen hebben een plint tot circa 0,5 meter hoog in een afwijkende kleur van de gevel</li> <li>schuine daken zijn afgedekt met keramische pannen</li> <li>duurzame en hoogwaardige materialen met een lange levensduur en blijvende hoogwaardige uitstraling</li> <li>duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen en vegetatiedaken en gevels vormen een integraal onderdeel van het ontwerp en zijn geen latere toevoegingen die het beeld verstoren</li> </ul> |
|                       | Kleur                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>bruine en rode kleuren voor het metselwerk of witte stuuk/keim</li> <li>subtiel kleurverschillen zijn mogelijk</li> <li>dakpannen in een antracietkleur</li> <li>felle opvallende kleuren zijn niet gewenst</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Buitenruimte</b>   | Relatie met openbare ruimte | <ul style="list-style-type: none"> <li>geen hoge erfafscheidingen aan de voorzijde hoger dan 1,20 meter (ook niet richting de dijk!)</li> <li>louter waar de achtertuin grenst aan zijstraat Nieuweweg zijn hoge erfafscheidingen toegestaan tot maximaal 2 meter hoog</li> <li>erfafscheidingen tussen de percelen en de openbare ruimte zijn in zelfde materiaal als hoofdmateriaal van de woning en/of een hekwerk gecombineerd met levend groen</li> <li>zoek naar verder vergroening van de Nieuweweg met extra bomen, geveltuintjes en groene gevels</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |





## Ubbensterrein

|                       |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Situering</b>      | Oriëntatie                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>woningen zijn gericht op de openbare ruimte, het groene plein en het water</li> <li>eventuele galerijen bij appartementen liggen niet aan de straatzijde</li> <li>bij appartementen huisvest de begane grond woon-, gemeenschappelijke of commerciële ruimtes</li> <li>bebouwing op hoeken heeft een dubbele oriëntatie met zowel op de begane grond als verdiepingen gevelopeningen</li> <li>bewonersparkeren vindt zoveel mogelijk plaats uit het zicht achter of onder de bebouwing en/of omkaderd met levend groen</li> <li>garages bij hoekwoningen staan niet aan de straatzijde tenzij de garage achter op het erf staat</li> <li>collectieve parkeerhoven zijn hoogwaardig ingericht en liggen uit het zicht</li> </ul>                                                                            |
|                       | Rooilijn                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>strakke rechte rooilijnen die de ruimte goed afbakenen</li> <li>vrijstaande woningen staan op minimaal 2 meter van de perceelsgrens aan de voorzijde</li> <li>het appartementengebouw aan het water staat vrij in de ruimte</li> <li>de overige appartementengebouwen staan op maximaal 1 meter van de openbare ruimte en bakenen de openbare ruimte sterk af</li> <li>rijwoningen staan op de perceelsgrens of 1 meter van de perceelsgrens aan de voorzijde</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Hoofdvorm</b>      | Bouwmassa                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>eenvoudige rechthoekige hoofdmassa's</li> <li>vrijstaande woningen zijn maximaal 2 lagen met kap, bij voorkeur 1 tot 1,5 laag met kap</li> <li>garages bij vrijstaande woningen vormen één geheel met de woning door ze in de hoofdmassa onder te brengen of door dezelfde vormgeving</li> <li>het appartementengebouw aan het Damsterdiep heeft een basis van 5 bouwlagen met accent als 6<sup>e</sup> laag</li> <li>overige appartementengebouwen zijn maximaal 3 bouwlagen met een kap waarin gewoond wordt</li> <li>de rijwoningen zijn maximaal 3 bouwlagen met een kap</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                    |
|                       | Bouwhoogte                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>vrijstaande woningen: goothoogte maximaal 6 meter en nokhoogte maximaal 9 meter</li> <li>appartementen waterkant: maximaal 20 meter hoog</li> <li>centraal gelegen appartementen: maximaal 14 meter hoog</li> <li>rijwoningen: goothoogte maximaal 9 meter en nokhoogte maximaal 14 meter</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                       | Kapvorm                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>alle bebouwing heeft een zadeldak</li> <li>flauwe zadeldaken zijn toegestaan</li> <li>loggia's in het dakschild zijn toegestaan</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                       | Kaprichting                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>volgend aan de lengterichting van de hoofdbouwmassa</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Gevelaanzicht</b>  | Gevelopbouw                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>richting de openbare ruimte zijn gevelopeningen geponste gaten waarbij de gevelopeningen in balans zijn met de bakstenen gevel</li> <li>uit het zicht zijn grote gevelopeningen toegestaan</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                       | Gevelgeleding               | <ul style="list-style-type: none"> <li>verticale oriëntatie van gevelopeningen en detailleringen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                       | Plasticiteit                | <ul style="list-style-type: none"> <li>bij de eenvoudige hoofdvorm past een strakke, stoere en industriële detaillering</li> <li>bij de rijwoningen aan het Damsterdijp en het balkengat maakt een verticaal lijnenspel, variatie in gevelkleur, hoogteverschil en/of variatie in gevelopeningen de individuele woningen zichtbaar</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Materialisatie</b> | Materiaal                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>het hoofdmateriaal van de gevels in het zicht vanaf de openbare ruimte is metselwerk</li> <li>accenten of vlakken met hout, glas en staal zijn mogelijk maar ondergeschikt aan het metselwerk</li> <li>de vrijstaande woning aan het einde van Midscheeps mag in hout worden uitgevoerd</li> <li>schuine daken zijn vlak afgedekt zoals met vlakke pannen, leien of plaatmateriaal</li> <li>duurzame en hoogwaardige materialen met een lange levensduur en blijvende hoogwaardige uitstraling</li> <li>bijgebouwen zijn bij voorkeur in dezelfde materialisering en kleurstelling als het hoofdgebouw</li> <li>duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen en vegetatiedaken en gevels vormen een integraal onderdeel van het ontwerp en zijn geen latere toevoegingen die het beeld verstoren</li> </ul> |
|                       | Kleur                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>aardse kleuren zoals bruin, rood en beige</li> <li>het appartementengebouw aan het water krijgt donkerbruine en roodbruine kleuren voor de gevels met een antracietkleur voor de details</li> <li>subtiel kleurverschillen zijn mogelijk binnen de gebouwen</li> <li>dakvlak in een antracietkleur</li> <li>felle opvallende kleuren zijn niet gewenst</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Buitenruimte</b>   | Relatie met openbare ruimte | <ul style="list-style-type: none"> <li>gebouwde erfafscheidingen tussen de percelen en de openbare ruimte bij voorkeur in metselwerk en/of staal gecombineerd met levend groen</li> <li>aan de voorzijde van de grondgebonden woningen en appartementen met een voortuin lage erfafscheidingen tot maximaal 1,20 meter hoog</li> <li>waar zij- en achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte zijn de erfafscheidingen maximaal 2 meter hoog vanaf 5 meter achter de voorgevelrooilijn</li> <li>het appartementengebouw aan het water staat vrij in de ruimte en heeft louter lage erfafscheidingen tot 1,20 meter hoog</li> <li>de toegangen tot het achterterrein krijgen bij voorkeur poorten met open stalen hekwerken</li> <li>de binnenterreinen krijgen een groene inrichting met volwassen bomen en groenvlakken</li> </ul>               |



## Sluiscomplex

|                       |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Situering</b>      | Oriëntatie                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>alzijdige oriëntatie</li> <li>richting de dijk kunnen de onderste lagen gesloten zijn (parkeren en bergingen)</li> <li>richting de Nieuweweg en de sluis hebben de onderste lagen gebruiksfuncties zoals woonruimtes, daghoreca en (maatschappelijke) dienstverlening</li> <li>benut zoveel mogelijk het uitzicht over de dijk heen richting de zeehavens</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  |
|                       | Rooilijn                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>vrije situering in het open veld</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Hoofdvorm</b>      | Bouwmassa                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>bijzondere markante hoofdvorm ter markering van de sluis en dijk</li> <li>bij voorkeur twee hoofdvolumes die visueel in elkaar geschoven zijn</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                       | Bouwhoogte                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>hoogte noordzijde plot is maximaal 20 meter aan de zijde van de sluis maximaal 26 meter</li> <li>de begane grond krijgt een extra hoge verdiepingshoogte om commerciële functies te kunnen huisvesten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                       | Kapvorm                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>vrij</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                       | Kaprichting                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>n.v.t.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Gevelaanzicht</b>  | Gevelopbouw                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>combinatie van glazen volumes en gesloten volumes met geponste gaten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                       | Gevelgeleding               | <ul style="list-style-type: none"> <li>vrij</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                       | Plasticiteit                | <ul style="list-style-type: none"> <li>plastische volumes met bijzonder hoofdvormen waarbij textuur van materialen zorgt voor fijne detaillering</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Materialisatie</b> | Materiaal                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>industriële materiaalkeuzes refererend naar loodsen in de haven en scheepsbouw</li> <li>duurzame en hoogwaardige materialen met een lange levensduur en blijvende hoogwaardige uitstraling</li> <li>duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen en vegetatiedaken en gevels vormen een integraal onderdeel van het ontwerp en zijn geen latere toevoegingen die het beeld verstoren</li> </ul>                                                                                                                                                                                                        |
|                       | Kleur                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>combinatie van lichte kleuren</li> <li>felle opvallende kleuren zijn niet gewenst</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Buitenruimte</b>   | Relatie met openbare ruimte | <ul style="list-style-type: none"> <li>voornamelijk groene erfinrichting waarin de gebouwen met hun voeten in het groen staan; het groen loopt door tot aan de gevel aan de zijde waar het perceel grenst aan de openbare ruimte</li> <li>indien waterstaatkundig mogelijk de gebouwen (visueel) in de dijk schuiven</li> <li>werk met gestileerde/gemoduleerde grondlichamen met gras</li> <li>eenvoudige inrichting</li> <li>omkader het perceel met lage hagen of lage industriële erfafscheidingen</li> <li>parkeren vindt plaats uit het zicht, bijvoorbeeld achter een grondlichaam en, of onder een (zwevend) vegetatiedak</li> </ul> |