

Meeroevers II/a





Beeldkwaliteitplan

22.07.2011

Vastgesteld
Gemeenteraad Slochteren
22 september 2011



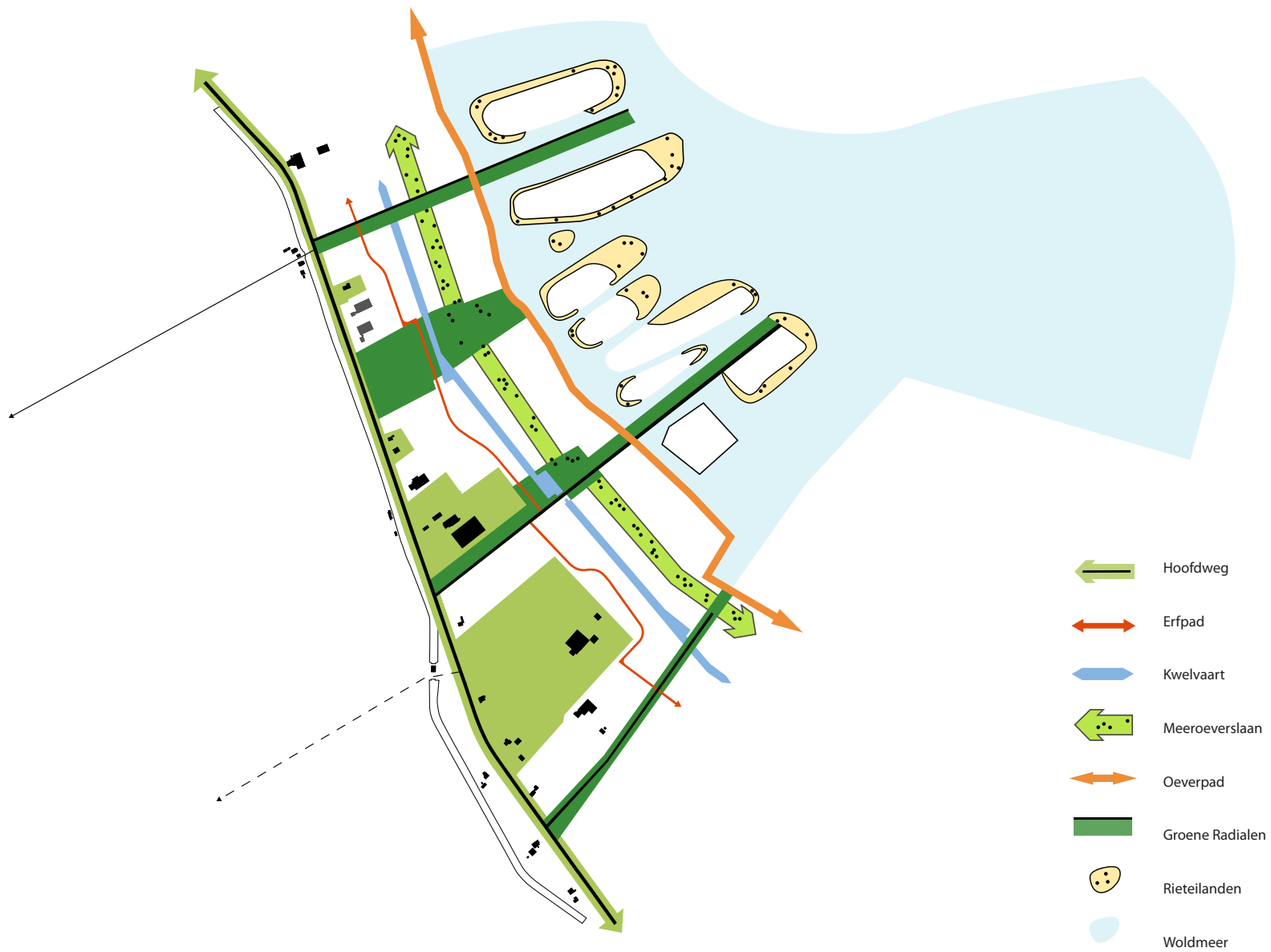


-  kavel Meeroeverslaan
-  Waterfrontkavels
-  kavels Groene Radialen
-  kavels Talingeneiland

Inhoud

1.	Inleiding	5
	Meeroevers	7
	Doel en Leeswijzer	9
2.	Meerstadkwaliteit	11
	Ensceneren en Meerstaddetail	13
	De Meerstadwoning	14
	Uitgangspunten Duurzaamheid	17
3.	Kavels Meeroeverslaan	19
	Kavels langs de Kwelvaart	23
	Kavels aan de Overtuinen	29
4.	Waterfrontkavels	33
5.	Kavels Groene Radialen	41
6.	Kavels Talingeneiland	47
7.	Gebiedsgerichte Welstandscriteria	55
	Colofon	62

1. Inleiding



Meeroevers

Veelzijdig wonen in de natuur

Meeroevers is het eerste deel van een nieuw “woonlandschap” dat ten oosten van Groningen, tussen het Eemskanaal en Harkstede wordt aangelegd. De komende jaren wordt gefaseerd het Woldmeer aangelegd met daaromheen ruim opgezette woongebieden afgewisseld met veel nieuwe natuur.

Meeroevers biedt een veelzijdig aanbod van wonen in de natuur: van een vrijstaande woning aan de groene Meeroeverslaan tot een Waterwoning met weids uitzicht over het nieuwe Woldmeer.

Meeroevers II is de tweede fase van Meeroevers en biedt ruimte aan maximaal 250 woningen.

Gebaseerd op het Stedenbouwkundig Ontwerp

Dit beeldkwaliteitplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundige Ontwerp Meeroevers II/a (d.d. 18 april 2011 - fig. 1.2 blz. 8). Naast het beeldkwaliteitplan wordt het Stedenbouwkundig Ontwerp ook uitgewerkt in het Ontwerp voor de Openbare Ruimte (d.d. 18 april 2011).

Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers

De hoofdstructuur van de nieuwe wijk Meeroevers bestaat uit de volgende elementen (fig. 1.1):

1. De Hoofdweg, het bestaande bebouwingslint waar Meeroevers aan gekoppeld wordt.
2. De Groene radialen die de ruimtelijke verbinding vormen tussen de Hoofdweg en het Woldmeer.
3. Het Oeverpad, dat samen met het bijbehorende Waterfront de ruggengraat van Meeroevers vormt.
4. De Meeroeverslaan, de interne hoofdontsluitingsweg van Meeroevers.
5. De Kwelvaart, van belang voor de waterhuishouding en als ecologische verbinding tussen de Groene radialen.
6. Het Erfpad, een ininteme woonstraat tussen de Hoofdweg en de Kwelvaart.

Differentiatie aan woonmilieus

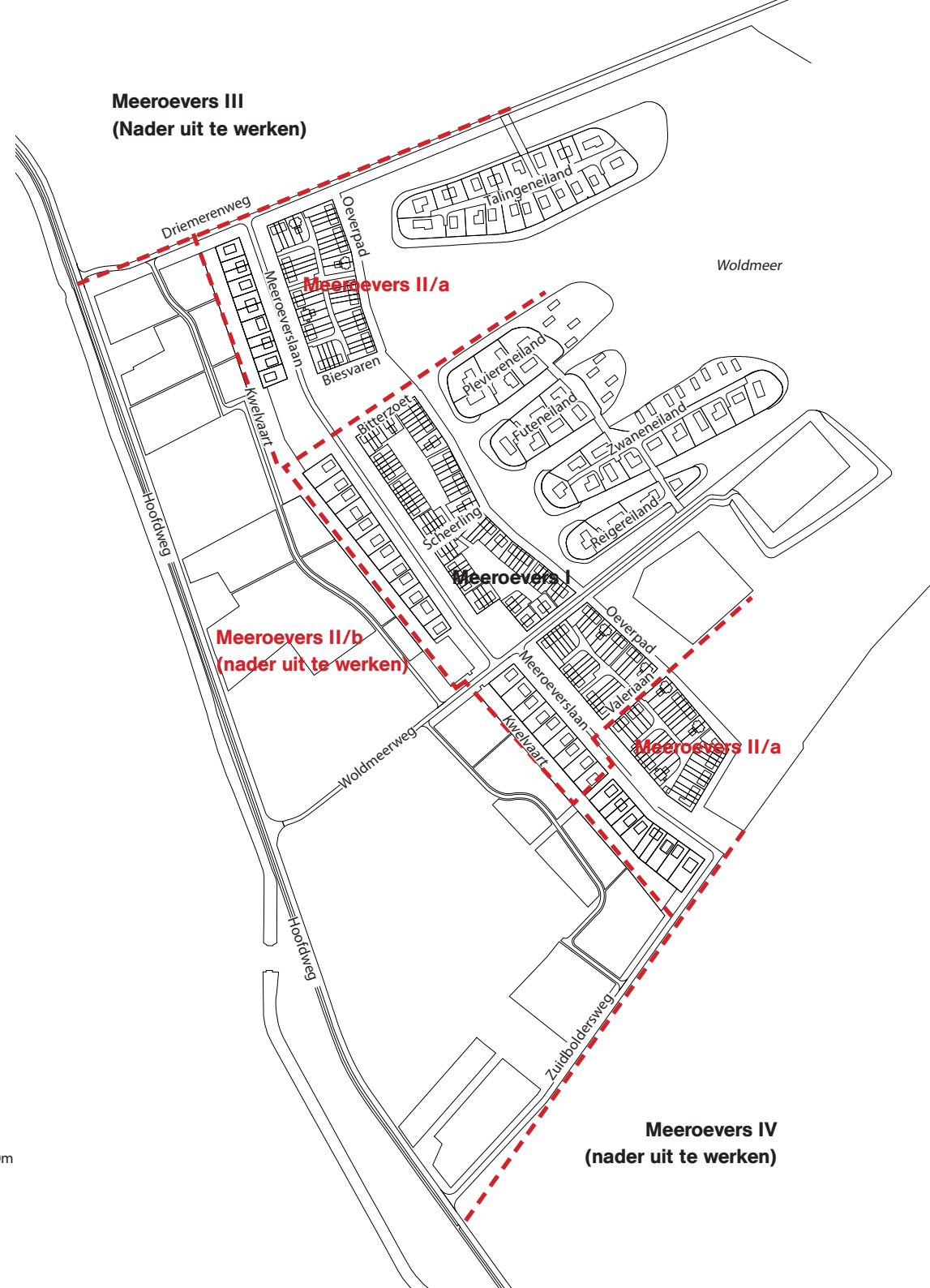
Binnen Meeroevers is er een grote variatie aan woonmilieus. Vanaf de Hoofdweg gezien bestaat Meeroevers uit de volgende onderdelen:

1. Grote kavels tussen het bestaande bebouwingslint.
2. Intieme buurtjes met een eigen karakter langs het Erfpad.
3. Laanbebouwing langs de Meeroeverslaan.
4. Waterfrontwoningen langs het Oeverpad.
5. Ruime, vrije kavels op de rieteilanden.
6. Waterwoningen tussen de brede rietkragen.

Fasering Meeroevers

Meeroevers zal in vier fasen ontwikkeld worden. Ten noorden van Meeroevers II komt Meeroevers III. Ten zuiden van Meeroevers II komt Meeroevers IV. In Meeroevers IV wordt in de buurt van het kleine haventje een basisschool beoogd.

Dit beeldkwaliteitplan omvat alleen het oostelijke deel van Meeroevers II; vanaf de Kwelvaart tot op het Woldmeer (fig. 1.3 blz. 8). Voor de kavels in Meeroevers I wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan Meeroevers I (d.d. 12 november 2010).



**Meeroevers III
(Nader uit te werken)**

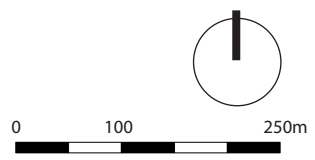
Meeroevers II/a

**Meeroevers II/b
(nader uit te werken)**

Meeroevers I

Meeroevers II/a

**Meeroevers IV
(nader uit te werken)**



Doel en Leeswijzer

Doel beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan is een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument voor de welstandcommissie. Het doel is het vastleggen van een bepaalde basiskwaliteit voor de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning. Het geeft hiervoor een aantal regels waar de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning aan moet voldoen. De regels zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en haar directe omgeving.

In de welstandsnota is bepaald dat van deze basiskwaliteit afgeweken kan worden wanneer aangetoond wordt dat de voorgestelde oplossing een meerwaarde oplevert die de basiskwaliteit ontstijgt.

Wanneer het beeldkwaliteitplan geen uitspraak doet over de vormgeving van een bepaald onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp, dan geldt de algemene regel dat de oplossing moet passen binnen de betreffende context.

Relatie tot Welstandsnota Slochteren

In 2004 is de Welstandsnota Slochteren vastgesteld. Deze nota bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Slochteren. De nota kent een gebiedsgewijze opzet waarbij de welstandscriteria zijn afgestemd op de aard van het desbetreffende gebied. De Welstandsnota voorziet niet in welstandscriteria voor nog te ontwikkelen gebieden. Daar kan in worden voorzien door voor deze gebieden een aanvulling op de Welstandsnota vast te stellen. Meeroevers II/a is zo'n ontwikkelingslocatie waarvoor het wenselijk is de Welstandsnota aan te vullen. Daarom is dit beeldkwaliteitplan samen met het Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers II/a opgesteld en zijn in hoofdstuk 7 expliciet de zogenaamde "Gebiedsgerichte Welstandscriteria" opgenomen ten behoeve van de welstandstoetsing.

Relatie tot bestemmingsplan

In 2008 is het bestemmingsplan Meerstad-Midden goedgekeurd en in werking getreden. Meeroevers II/a valt in dit plan onder de bestemming (uit te werken) Woongebied. De regels uit dit beeldkwaliteitplan worden – voor zover het stedenbouwkundige uitgangspunten betreft – vertaald in een Uitwerkingsplan.

Geen rechten

Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik (verharding en groen) als de maatvoering van de openbare ruimte. Ook legt dit document niet het aantal en de afmetingen van de getekende bouwkvavels vast.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt als eerste de Meerstadkwaliteit uiteengezet. Dit overkoepelende hoofdstuk is van toepassing op alle onderdelen van Meeroevers II die vervolgens afzonderlijk behandeld worden.

Hoofdstuk 3 behandelt de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing langs de Meeroeverslaan. In hoofdstuk 4 wordt de beeldkwaliteit van de Waterfrontbebouwing behandeld.

Hoofdstuk 5 omvat de kvavels en bebouwing die grenzen aan de vier Groene radialen. Let op: deze kvavels worden in twee hoofdstukken behandeld!

De gewenste beeldkwaliteit voor de vrije kvavels op het Talingeneiland wordt in hoofdstuk 6 behandeld. Het beeldkwaliteitplan sluit af met de Gebiedsgerichte Welstandscriteria zoals geformuleerd ten behoeve van de welstandstoetsing.

2. Meerstadkwaliteit



Ensceneren en Meerstaddetail



Figuur 2.1: Zoektocht van Heinrich Tessenow naar het archetypische huis en de aansluiting van de woning op de tuin en de openbare ruimte.



Figuur 2.2: Stourhead. Hét voorbeeld van het ensceneren van een landschap: groen, water en bebouwing zijn met elkaar versmolten en versterken elkaar

Meerstadlandschap

Meerstad is een unieke ontwikkeling waarin landschap, natuur en water overheersen. Door de verschillende deelontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen wordt een bijzonder Meerstadlandschap gerealiseerd.

Achterliggende gedachte van dit beeldkwaliteitplan is het zorgdragen voor de gewenste Meerstadkwaliteit door een versmelting van groen, water en bebouwing: het ensceneren van het Meerstadlandschap.

Hiernaast dient dit beeldkwaliteitplan er ook voor dat bij de vormgeving van de nieuwe bebouwing unieke "Meerstaddetails" toegepast worden.

Ensceneren van het landschap

Door bebouwing, groenelementen en 'specials' (bijzondere bebouwing) zorgvuldig op elkaar af te stemmen wordt een uniek en afwisselend landschap geënceneerd. Essentieel in de verdere uitwerking van ieder deelontwerp is de vraag hoe deze bijdraagt aan de enscenering van het totale Meerstadlandschap.

De opgave voor de verschillende onderdelen van Meeroevers II is dus niet het ontwerpen van autonome deelgebieden maar het maken van een gemeenschappelijk ontwerp voor het grotere geheel. De woningen langs de oever van het Woldmeer gaan bijvoorbeeld samen met de oeverwoningen van Meeroevers I, III en IV de totale Waterfrontbebouwing van Meeroevers vormen. De woningen aan de Meeroeverslaan vormen samen met de Laanwoningen in de volgende fasen de totale laanbebouwing.

Onderlinge afstemming en afstemming op de functie en inrichting van de aangrenzende openbare ruimte is dus vereist.

Het Meerstaddetail

Het Meerstaddetail is het unieke detail in de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte waardoor Meerstad een bijzonder woon-, recreatie- en natuurlandschap wordt.

De Meerstadwoning heeft een archetypische hoofdvorm met een eenduidige materialisering. Het bijzondere zit in het detail; in één of meerdere kenmerken die in alle Meerstadwoningen terugkomen en waarmee het zich onderscheidt van andere woningen in Nederland.

Aansluiting op tuin en openbare ruimte

Er moet bij de Meerstadwoning extra aandacht worden besteed aan de aansluiting op de tuin en de openbare ruimte. De routing van de straat via de tuin naar de voordeur van de woning, is een belangrijke ontwerpogave bij de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning. Ook op dit schaalniveau dient er dus nagedacht te worden over de encenering van het Meerstadlandschap.

De Meerstadwoning

De Meerstadwoning bestaat uit een combinatie van onderdelen die eenheid in de vormgeving van de verschillende woningen brengt en onderdelen die iedere woning een eigen karakteristiek geeft. Er wordt onderscheid gemaakt in zes onderdelen.

1. Eenheid in hoofdvorm

De eenheid van de Meerstadwoningen komt in eerste plaats tot uitdrukking in de basisvorm van de woningen. De Meerstadwoning heeft een kap (fig. 2.3). Afhankelijk van de locatie is dit een dwarskap (van minimaal 50 graden) of een langskap (van minimaal 40 graden).

2. Eenheid in materiaal en kleur

De Meerstadwoning heeft één materiaal voor alle gevels en één materiaal als dakbedekking (fig. 2.4). Afhankelijk van de locatie worden de gevels van een woning zwart, wit of baksteenrood. De gevels kunnen hierbij uitgevoerd worden in: planken, baksteen, gekeimd metselwerk of stucwerk. Wanneer er gekozen wordt voor een witte baksteen dan dient het metselwerk van soortgelijke of hogere kwaliteit te zijn dan wit gekeimd metselwerk.

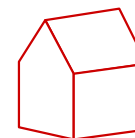
Figuur 2.10 op blz. 16 geeft het kleurprincipe voor heel Meeroevers I en II/a aan. In de volgende hoofdstukken wordt dit per ruimtelijke eenheid verder toegelicht.

De daken krijgen matte, roodoranje of antraciete, keramische dakpannen of een rieten kap, afhankelijk van de locatie. Kozijnen van ramen en deuren, extra omlijstingen, dakranden (etc.) zijn wit of grijs. Bewegende delen zijn wit, grijs, donkergroen of hebben de kleur van de gevel.

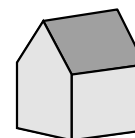
3. Eenheid door Meerstaddetail

Elke woning dient een Meerstaddetail te krijgen waardoor de Meerstadwoningen familie van elkaar worden en zich onderscheiden van de rest van de woningen in Nederland. Dit detail is een subtiel verschil tussen de begane grondgevel en de verdiepinggevel. Voorbeelden hiervan zijn: een subtiel terugzetting van de begane grondgevel, verschil in metselwerk (textuur steen en/of voeg), toepassen van een lijst of band tussen onder- en bovengevel, toepassen van horizontale en verticale planken, etc.

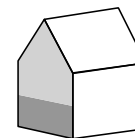
Achterliggende gedachte is enerzijds het benadrukken van de relatie tussen huis en voortuin door middel van een verbijzondering van de ondergevel én anderzijds het benadrukken van het uitzicht vanaf de bovenliggende verdiepingen door de bovengevel subtiel te laten verschillen van de ondergevel (fig. 2.5 en 2.9).



Eenheid in hoofdvorm



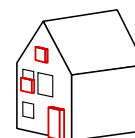
Eenheid in materiaal en kleur



Eenheid door Meerstaddetail



Subtiel variatie in gevelindeling



Subtiel variatie in geveltoevoegingen



Eenheid in erfafscheidingen

Figuur 2.3 t/m 2.8:
De Meerstadwoning: eenheid en variatie.

4. Subtiele variatie in gevelindeling

Nadat per locatie de oriëntatie van het dak, de materialisering en het Meerstaddetail zijn bepaald, dient de woning een eigen karakteristiek te krijgen. Meerstadwoningen verschillen op subtiele wijze van elkaar. Het eerste middel om dit te bereiken is de plaatsing van de entree en de ramen in de gevel (fig. 2.6). Door te variëren met de plaatsing en grootte van de gevelopeningen wordt iedere woning individueel herkenbaar zonder dat de eenheid met de buurwoningen verloren gaat.

5. Subtiele variatie in geveltoevoegingen

De individualiteit van de Meerstadwoning dient verder versterkt te worden door iedere woning een eigen karakter mee te geven. Middelen zijn het al dan niet omkaderen van de gevelopeningen, het al dan niet toepassen van daklijsten, het werken met diepe neggen of ramen toepassen die juist vlak in de gevel zijn geplaatst. Verder geven toevoegingen als een Frans balkon, bloembakken of een gevelsteen de woning een extra individuele expressie (fig. 2.7).

Bij de beoordeling van het woningontwerp wordt extra gelet of de architect het beoogde karakter van de woning consequent heeft doorgevoerd in het ontwerp van de gevels.

6. Eenheid in erfafscheidingen

Meeroevers wordt een groene wijk met veel groen in de openbare ruimte. De overgang van de openbare ruimte naar de kavel wordt altijd vormgegeven door middel van een haag (fig. 2.8) met uitzondering van een aantal woningen langs het Oeverpad. Tussen de kavels leggen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding aan.

Zichtlocaties

Op een aantal plekken in Meeroevers I komen woningen op een zichtlocatie te staan (fig. 2.11 op blz. 16). Voor deze locaties die vanaf de Hoofdweg, de Meeroeverslaan, het Oeverpad of het

Woldmeer extra in het oog springen, worden hogere eisen aan het architectonisch ontwerp gesteld. In het algemeen kan worden gesteld dat naarmate de openbare betekenis van de gevel groter wordt, het architectonisch ontwerp strenger wordt beoordeeld.

Voorkanten

Onder voorkant wordt hier de "officiële" kant van de woning bedoeld. Voor de meeste woningen is dit de gevel die op de straat is georiënteerd en waar de voordeur zich in bevindt. Woningen op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte hebben twee voorkanten. Dit betekent dat deze woningen twee gevels met voldoende openingen moeten hebben zodat de woningen een open uitstraling naar beide kanten krijgen.

In figuur 2.11 op blz. 16 en in de volgende hoofdstukken wordt per ruimtelijk onderdeel aangegeven wat de zichtlocaties zijn en wat de voorkanten van de woningen zijn.

Aan- en bijgebouwen

Voor alle aan- en bijgebouwen zichtbaar vanaf de openbare ruimte geldt dat de vormgeving en het materiaal- en kleurgebruik moet passen binnen de context. Wanneer een woning later wordt voorzien van een aanbouw zichtbaar vanaf het Woldmeer, de weg of openbaar pad, dient de aanbouw een gelijke vormgeving, kleur en materiaalgebruik te hebben als het hoofdgebouw.

Algemene bouwregels

Bouwpercelen voor vrijstaande woningen worden maximaal voor 25% bebouwd. Bouwpercelen voor twee aaneen gebouwde woningen (2-kappers) worden maximaal voor 45% bebouwd. Bouwpercelen voor rijwoningen worden maximaal voor 55% bebouwd.

Het oppervlak van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 200m², het oppervlak van bijgebouwen bedraagt maximaal 100m².



Figuur 2.9: Voorbeeld van eenheid, variatie, verschil tussen onder- en bovengevel en een afwijkende gevelkleur en vorm



Uitgangspunten Duurzaamheid

Groninger Woonkwaliteit

Bij de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst en de vaststelling van het Masterplan Meerstad is een intentieverklaring ondertekend voor wat betreft de Groninger Woonkwaliteit (GWK 2003). In het GWK worden de belangrijke thema's duurzaamheid, levensloopbestendigheid & toegankelijkheid, veiligheid en gezondheid vertaald in meerdere kwaliteitspakketten t.b.v. de woningbouw. In 2008 hebben praktisch alle bij Meerstad betrokken ontwikkelende partijen besloten om opnieuw de intentieovereenkomst te ondertekenen voor de geactualiseerde versie van de GWK (2008).

Energieconcept

Door Bureau Meerstad is onderzoek gedaan naar de energievoorziening in Meerstad. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is besloten dat alle woningen worden uitgerust met een individuele warmtepomp. Dit betekent dat de woningen geen gasaansluiting krijgen. De effectiviteit van het warmtepompsysteem wordt pas benut als het deel uitmaakt van een totaal energieconcept: een logische combinatie van zowel bouwkundige, bouwfysische als installatietechnische maatregelen. Al deze maatregelen moeten dus perfect op elkaar worden afgestemd.

Aanscherping van de EPC

Sinds de invoering in 1995 is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) stapsgewijs aangescherpt. Op 1 januari 2011 is de EPC 0,6. In 2015 zal de EPC verder verlaagd worden naar 0,4. In 2020 moeten nieuwe woningen ten slotte volledig energieneutraal gebouwd worden. Dit heeft als consequentie dat woningen niet alleen goed geïsoleerd moeten worden maar vanaf 2015 ook energie op moeten wekken. Vooralsnog lijken PV-cellen het middel om de woning hieraan te laten voldoen.

Voor Meeroevers I&II heeft Ecofys in opdracht van de Gemeente Groningen onderzoek gedaan naar de oriëntatie van de woningen en de daken. Conclusie van het onderzoek is dat alle woningen in Meeroevers I&II qua oriëntatie voldoende op de zon gericht zijn om gebruik te kunnen maken van zowel passieve als actieve zonne-energie.

Dooradering van natuur op alle schaalniveaus

Een belangrijk ontwerpuitgangspunt van Meeroevers is de dooradering van de natuur op verschillende schaalniveaus. Het gaat hierbij om het creëren van goede leefomstandigheden en verbindingen voor planten en dieren, maar ook om het beleefbaar maken van de natuur voor de bewoners, van natuur rond het huis tot grote aaneengesloten natuurgebieden. Natuur wordt zo een belangrijke identiteitsdrager voor Meerstad.

Meerstaddetails

Bureau Meerstad daagt productiehouders, architecten en bewoners uit om het bijzondere van Meerstad tot uitdrukking te brengen in unieke Meerstaddetails in de bebouwing en de inrichting van de kavels. Het gaat hierbij om gebruik te maken van de specifieke Meerstad-omstandigheden voor een eigen invulling van het thema Duurzaamheid. De uitdaging is om deze Meerstad-interpretatie van duurzaamheid te vertalen in een herkenbare en unieke architectuur van de bebouwing en inrichting van de kavels (en de openbare ruimte).

Gedacht kan worden aan:

- Aanbrengen van ecologische elementen aan de bebouwing (nestkasten, gevelstenen met nestmogelijkheden voor vogels en vlermuizen, gevelbeplanting).
- Stimuleren van natuurlijke inrichting van de kavels (kruidentuintjes, besrijke hagen, begroeide schuurtjes).
- Gebruik maken van duurzame materialen.
- Gebruik maken van passieve zonne-energie (lichtinval, zoninval) en het voorkomen van oververhitting.
- Opwekking van duurzame energie op het dak.
- Passieve of energieneutrale woningen.

Figuur 2.10:
Principe gevelkleuren

Figuur 2.11:
voorkanten en zichtlocaties

3. Kavels Meeroever slaan





Figuur 3.1: Bebouwing Meeroeverslaan: voorkanten en zichtlocaties

Figuur 3.2: Impressie van de Meeroeverslaan: links de kavels langs de Kwelvaart, rechts de kavels langs de Overtuinen

De woningen aan de Meeroeverslaan krijgen een brede groene laan als woonkwaliteit. Aan de westkant komen vrijstaande woningen en 2-kappers op kavels die grenzen aan de Kwelvaart. Aan de oostkant zal de bebouwing voornamelijk uit rijwoningen en 2-kappers bestaan. De voortuinen van deze woningen grenzen aan ruime speelweiden langs de Meeroeverslaan: de Overtuinen (fig. 3.2).

Aansluiting op het Woldmeer

Door middel van de dwarsstraten en paden tussen de laan en het Oeverpad zijn alle woningen langs de Meeroeverslaan goed ontsloten op het Woldmeer. Ook de Hoofdweg is via dwarswegen en paden makkelijk bereikbaar.

Bomen en hagen

Het openbaar groen van de Meeroeverslaan zal het straatbeeld volledig gaan domineren. De bomen aan de westkant van deze wijkontsluitingsweg worden van de eerste orde. Hagen scheiden de voortuinen af van openbare ruimte. Aan de oostkant van de weg worden de Overtuinen door een haag afgescheiden van de weg. Hierdoor ontstaan veilige speelplekken. In deze Overtuinen worden fruitbomen geplant.



Kavels langs de Kwelvaart

De kavels tussen de Kwelvaart en de Meeroeverslaan variëren in grootte van circa 350 tot 1000 m². Hierop worden vrijstaande woningen of 2-kappers gebouwd.

Ecologische verbinding

Aan de achterzijde sluiten de kavels aan op de Kwelvaart. De Kwelvaart is van belang voor de waterhuishouding van Meeroevers en is een belangrijke ecologische verbinding tussen de verschillende groene radialen die Meeroevers doorkruisen. De oevers van de Kwelvaart worden diervriendelijk ingericht en beplant met riet dat voor een natuurlijke scheiding tussen de achtertuinen en de Kwelvaart zorgt.

Beperkt aantal regels

Vanwege het vele groen langs de Meeroeverslaan kan de

regelgeving voor de bebouwing op de kavels beperkt blijven. Er is gestreefd naar zoveel mogelijk vormgevingsvrijheid. Om toch een bepaalde samenhang met de overige bebouwing te garanderen zijn een aantal zaken met betrekking tot de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning vastgelegd. In de volgende paragrafen en bijbehorende figuren worden de regels uitgelegd.

Inrichting van de kavel

Voortuinen met hagen

De voortuinen van de kavels worden voorzien van een lage groene haag. De hagen dragen bij aan het groene karakter van Meerstad. Om deze reden zijn de erfafscheidingen tussen de kavels - die bewoners zelf plaatsen - bij voorkeur ook groen. De hagen rond de voortuin zijn tot aan de voorgevelrooilijn maximaal 1m hoog. Achter de voorgevelrooilijn mogen erfafscheidingen tot 2 m worden toegepast (fig. 3.6 blz. 24).

Achtertuinten met rietkragen

De achtertuinen van de kavels grenzen aan de Kwelvaart. De grens tussen de tuinen en het water wordt gemarkeerd door beschoeiing met daaraan grenzend een twee meter brede plasdrasoever waar riet komt te groeien. De plasdrasoever behoort niet tot de kavel en vanwege het onderhoud kunnen hier geen steigers voor bootjes aangelegd worden. Omdat er geen vaarverbinding tussen de Kwelvaart en het Woldmeer mogelijk is, ligt dit ook niet voor de hand.

Eén oprit per twee kavels

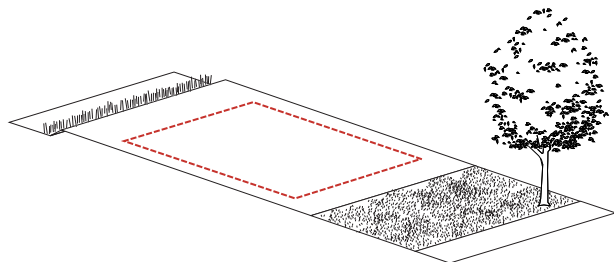
De kavels worden vanaf de Meeroeverslaan ontsloten via opritten. Per twee kavels wordt één gezamenlijke oprit van 4m breed gerealiseerd. De totale breedte van de doorgang door de haag is maximaal 6m, dus 3m per kavel (fig. 3.6 blz. 24).



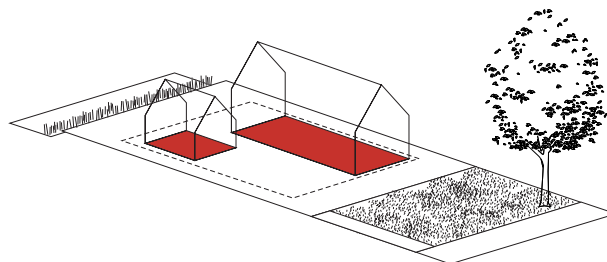
Figuur 3.3 inspiratie opzet Kavels langs de Kwelvaart

Figuur 3.4: Uitsnede plankaart: ruime - en verdichte verkaveling. De aangegeven verkavelingen zijn indicatief

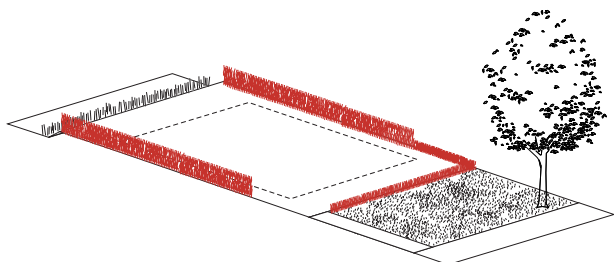
Figuur 3.5 t/m 3.7: inrichting van de kavel:



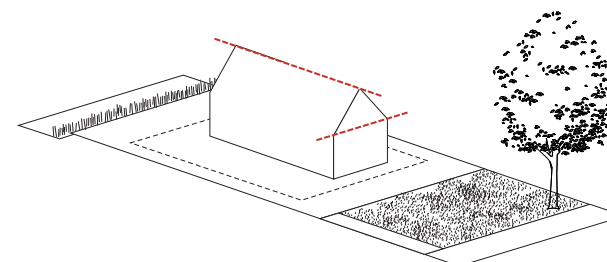
Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak:
4m uit de voorkant van de kavel, 2m uit de zijkant en 5m uit de waterkant.



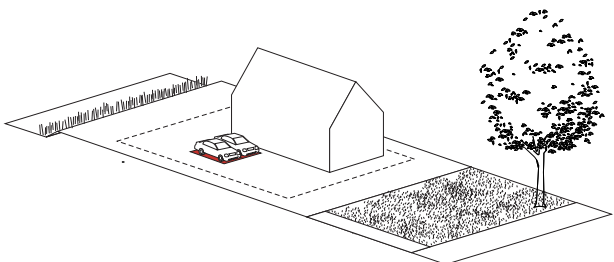
Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle bebouwing (woning en alle bijgebouwen) is 25% van de kaveloppervlakte bij een vrijstaande woning of 45% bij een halfvrijstaand.woning.



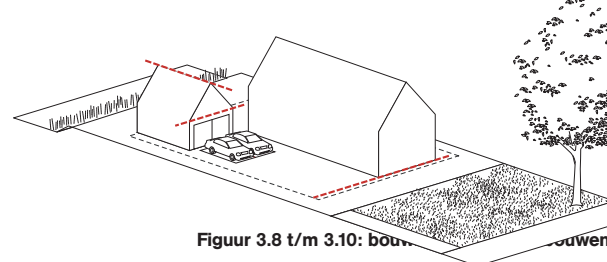
Aan de voorkant van de kavel wordt een lage haag aangelegd met een gecombineerde doorgang van maximaal 6m (3m per kavel). Tussen de kavels leggen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding aan.



De nokhoogte van een woning is maximaal 13 m, de goothoogte is maximaal 7m.



Twee opstelplaatsen voor auto's dienen naast of achter de woning te worden gerealiseerd.



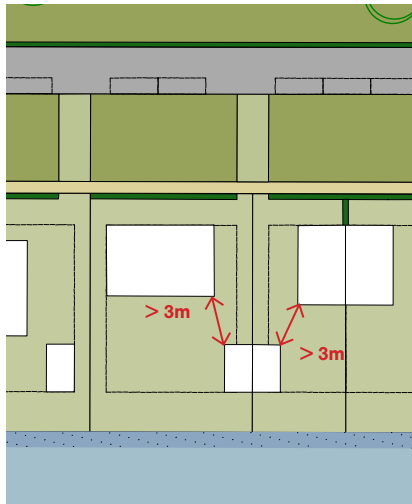
Figuur 3.8 t/m 3.10: bouwen en bijgebouwen:

De nokhoogte van een bijgebouw is maximaal 6 m, de goothoogte is maximaal 3,5m. bijgebouwen worden minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst.

Vrijstaande woning of 2-kapper

Voor vrijstaande woningen geldt dat maximaal 25% van de totale kaveloppervlakte bebouwd mag worden. Bij 2-kappers bedraagt dit maximaal 45% (fig. 3.8).

2-kappers mogen alleen tussen twee vrijstaande woningen gebouwd worden en komen nooit aan het eind van de rij te staan (fig. 3.12).

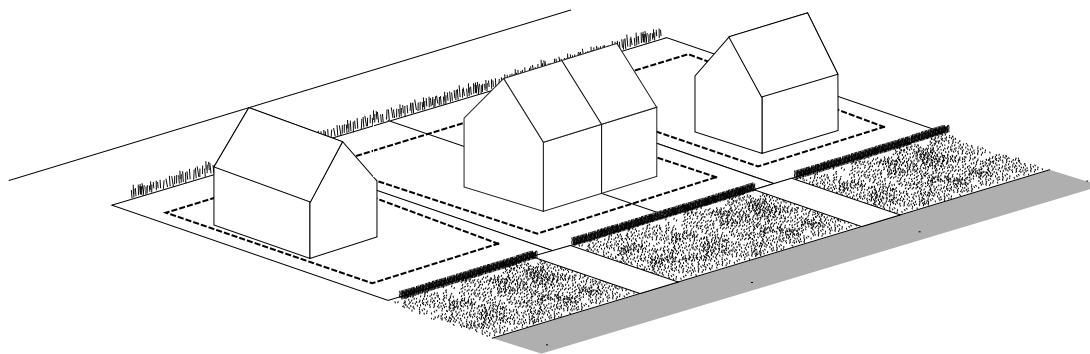


Figuur 3.11: Gecombineerde garages op de erfgrans met de burens zijn alleen mogelijk indien beide garages als eenheid gebouwd worden en de afstand tussen deze bijgebouwen en de overige gebouwen tenminste 3m bedraagt.

Bouwen binnen het bouwvlak

Om ervoor te zorgen dat de woningen voldoende onderlinge afstand bewaren en voldoende afstand houden tot de Meeroeverslaan is op de kavel een "Bouwvlak" aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw en alle eventuele bij- en aanbouwen gerealiseerd moeten worden: 4m uit de voorkant van de kavel, 2m uit de zijkant en 5m uit de waterkant (fig. 3.5).

Uitzondering vormen gecombineerde garages op de erfgrans met de burens. Deze optie is alleen mogelijk indien beide garages als eenheid gebouwd worden en de afstand tussen deze bijgebouwen en de overige gebouwen tenminste 3m bedraagt. Ook voor gecombineerde garages geldt een minimale afstand van 5m tot de waterkant (fig. 3.11).



Figuur 3.12: 2-kappers worden altijd tussen twee vrijstaande woningen gebouwd en komen nooit aan het eind van de rij te staan

Opstelplaatsen auto's

Per woning dienen minimaal twee opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden achter de voorgevelrooilijn. Reden voor deze regel is het streven de Meeroeverslaan een groen uiterlijk te geven waarbij de auto zo veel mogelijk uit het straatbeeld is gehaald. De kavels zijn breed genoeg om de auto's naast of achter de woning te kunnen parkeren (fig. 3.7).

Vormgeving en materialisatie

Architectuur van de woningen

Een goede balans tussen samenhang en diversiteit in architectuur is van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Meeroevers. Om die balans te krijgen is gekozen voor één hoofdvorm van alle woningen aan de Meeroeverslaan.

Voor de materialisering en detaillering van de woning is gekozen voor een grote mate van individuele vrijheid.

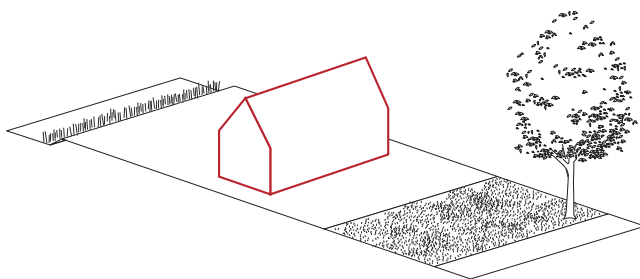
Schuine kap

Alle woningen langs de Kwelvaart dienen een kap te krijgen. Men is vrij in de keuze voor een langskap (minimaal 40 graden) of een dwarskap (minimaal 50 graden) (fig. 3.13 en 3.14 blz. 26). De maximale nokhoogte bedraagt 13m en de maximale goothoogte 7m (fig. 3.9). De maximale nokhoogte van bijgebouwen bedraagt 6m en de maximale goothoogte is 3,5m. Bijgebouwen moeten minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd (fig. 3.10).

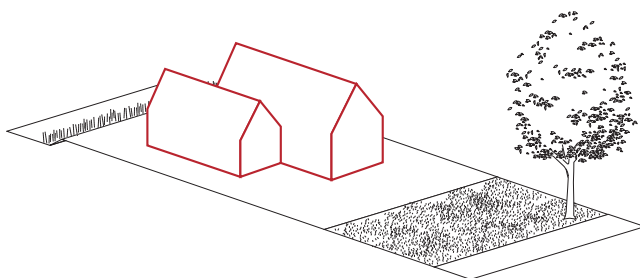
Eenheid door Meerstaddetail

Evenals voor de andere woningen in Meeroevers bestaat dit unieke detail uit een subtiel verschil tussen de begane grondgevel en de verdiepingsgevel. Voorbeelden hiervan zijn: een subtiel terugzetting van de begane grondgevel, verschil in metselwerk (textuur steen en/of voeg), toepassen van een lijst of band tussen onder- en bovengevel, toepassen van horizontale en verticale planken, etc.

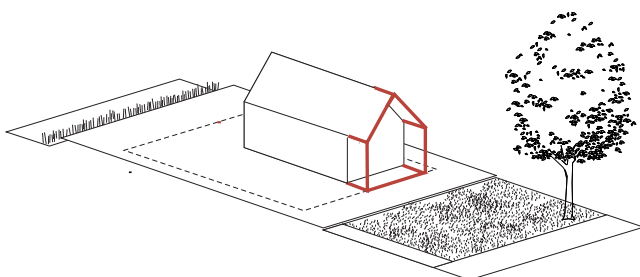
Figuur 3.13 t/m 3.15: eenheid in hoofdvorm en veranda:



Alle woningen krijgen een kap.
De kaprichting is vrij te bepalen.

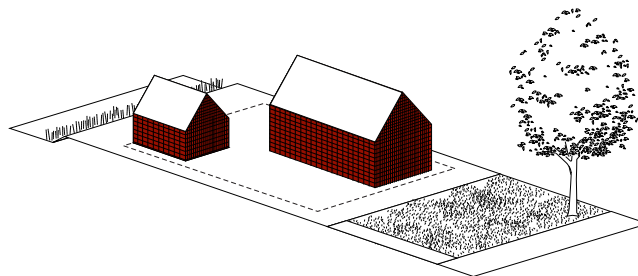


Samengestelde kappen zijn toegestaan zolang de hoofdvorm herkenbaar is.

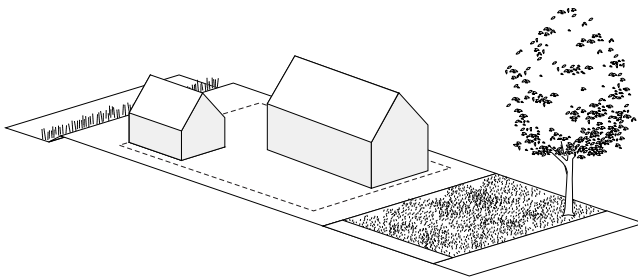


Een veranda mag toegevoegd worden aan voorkant van de woning

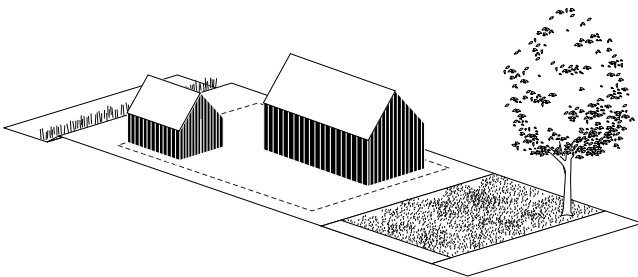
Figuur 3.16 t/m 3.18: keuze uit drie gevelkleuren:



baksteenrood

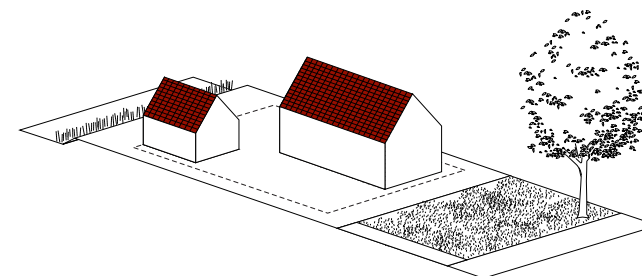


wit

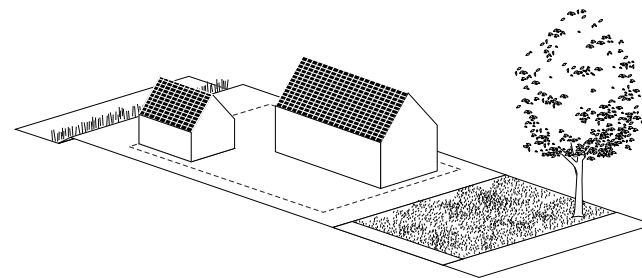


zwart

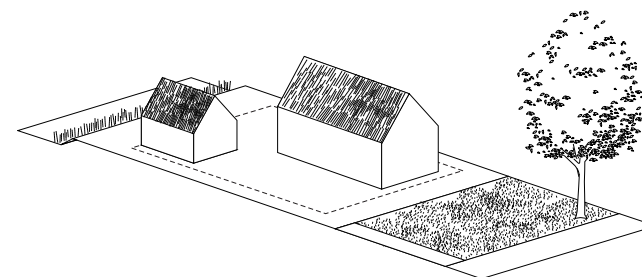
Figuur 3.19 t/m 3.21: keuze uit drie dakmaterialen/kleuren:



matte, roodoranje dakpan



matte, antraciete dakpan



rieten kap

Keuze in materiaal en kleur

De gevels van de woning kunnen zwart, wit of baksteenrood worden. De gevels kunnen hierbij uitgevoerd worden in: planken, baksteen, gekeimd metselwerk of stucwerk. Wanneer er gekozen wordt voor een witte baksteen dan dient het metselwerk van soortgelijke of hogere kwaliteit te zijn dan wit gekeimd metselwerk (fig. 3.16 t/m 3.18). Wanneer men voor één van de voorgeschreven materialen kiest, dient men alle gevels van het hoofdgebouw en de bij- en aanbouwen in dit ene materiaal uit te voeren. Toevoegingen in de vorm van afwijkend plaatmateriaal zijn dus niet toegestaan. Voor het dak heeft men de keuze uit een matte, roodoranje of antraciete, gebakken dakpan. Een rieten kap is ook mogelijk (fig. 3.19 t/m 3.21). Bij- en aanbouwen met een kap dienen uitgevoerd te worden met eenzelfde kapvorm en afdekkingsmateriaal als het hoofdgebouw.

Woning karakter meegeven

De individualiteit van de Meerstadwoning dient verder versterkt te worden door iedere woning een eigen karakter mee te geven. Middelen hiervoor zijn het al dan niet omkaderen van de gevelopeningen, al dan niet toepassen van daklijsten, werken met diepe neggen of ramen toepassen die juist vlak in de gevel zijn geplaatst. Verder kunnen toevoegingen als een Frans balkon,

bloembakken of een gevelsteen de woning een extra individuele expressie geven (zie blz. 14).

Ook het toevoegen van een veranda aan de voorkant van de woning behoort tot de mogelijkheden (fig. 3.15). De veranda dient geïntegreerd te worden in het totale woningontwerp. De diepte van een veranda is maximaal 3m en mag tot 1m uit de kavelgrens gebouwd worden. Veranda's zijn van hout en hebben een open karakter: verticale beplating is niet toegestaan. Veranda's zijn wit, grijs of krijgen de kleur van de gevel van de woning. Bij de beoordeling van het woningontwerp wordt extra gelet of de architect het beoogde karakter van de woning consequent heeft doorgevoerd in het ontwerp.

Hoekwoningen en zichtlocaties

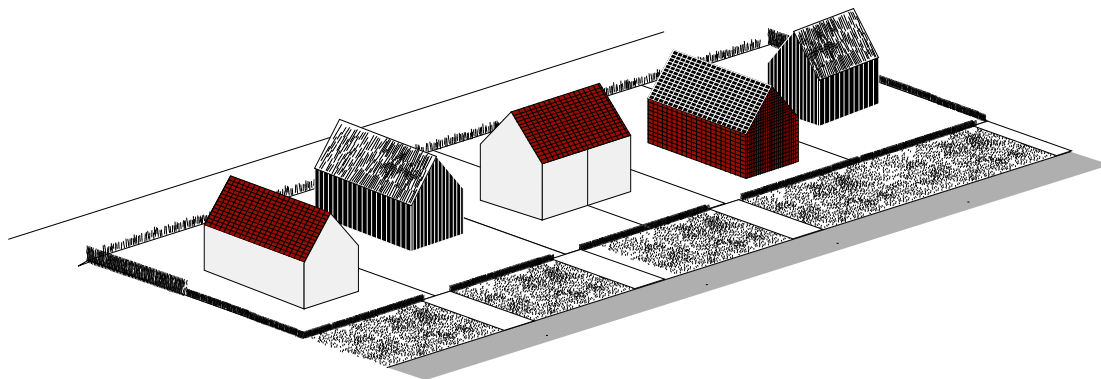
Woningen op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte hebben twee voorkanten. Dit betekent dat beide gevels in ieder geval voorzien dienen te worden van ramen van passende omvang op de begane grond. Verder worden voor de kavel op de hoek van de Meeroeverslaan en de Driemereweg en voor de kavel op de hoek van Meeroeverslaan en de Zuidbolderweg, hogere eisen aan het architectonisch ontwerp gesteld (zie fig. 3.1 op blz 21).

Architectonisch ensemble

De hoofd-, aan- en bijgebouwen die op de kavel gerealiseerd worden, moeten een architectonisch ensemble vormen. Dit betekent dat zowel de vormgeving als het kleur- en materiaalgebruik van hoofd- en bijgebouwen zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd.

Afwisseling in rooilijnen, materiaal en kleur

Het uiteindelijke beeld voor de woningen op de kavels langs de Kwelvaart moet een aangename afwisseling worden van woningen met een gelijke hoofdvorm maar met variatie in kleur en materiaal van de gevels en daken, in langs- en dwarskappen en in afstand van de voorgevelrooilijn tot aan de Meeroeverslaan (fig. 3.22).



Figuur 3.22: eenheid en afwisseling



Kavels aan de overtuinen

De regels voor de kavels aan de Overtuinen zijn grotendeels hetzelfde als voor de kavels langs de Kwelvaart.

Het grote verschil is het parkeren: bij de kavels aan de overtuinen wordt via een achterstraat aan de achterkant van de woning geparkeerd. Door deze parkeeroplossing kunnen rijwoningen en 2-kappers gebouwd worden zonder dat de kwaliteit van de Overtuinen teniet gedaan wordt door opritten en parkeerplaatsen. (fig. 3.27 blz. 31).

Inrichting van de kavel

Lage hagen en hoge hagen

De voortuinen van de kavels worden voorzien van een lage groene haag. De hagen dragen bij aan het groene karakter van Meerstad. Om deze reden zijn de erfafscheidingen tussen de kavels bij



Figuur 3.23: Voorbeelden van beperkt materiaal- en kleurkeuze voor gevel en dak.



Figuur 3.24: Uitsnede plankaart: ruime - en verdichte verkaveling. De aangegeven verkavelingen zijn indicatief

voorkeur ook groen. De hagen rond de voortuin zijn tot aan de voorgevelrooilijn maximaal 1m hoog. Achter de voorgevelrooilijn mogen erfafscheidingen tot 2m worden toegepast (fig. 3.27 blz. 31). De achtertuinen van de kavels grenzen aan de achterstraat. Hier krijgen de tuinen brede (2m) en hoge (2m) hagen die doorsneden worden met inritten voor parkeren op de kavel (fig. 3.27)

Bouwvlak en opstelplaatsen auto's

Bebouwing dient minimaal 1 meter uit de kavelgrens met de openbare ruimte gebouwd te worden.

Per woning dienen gemiddeld 1,7 opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden aan de achterkant van de woningen (fig. 3.27).

Vormgeving en materialisatie

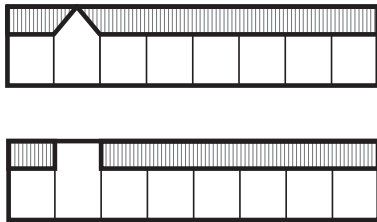
Schuine kap

Alle woningen langs de Overtuinen krijgen een kap. Men is vrij in de keuze voor een langskap (minimaal 40 graden) of een dwarskap (minimaal 50 graden) (fig. 3.13 t/m 3.15 blz. 26). De maximale nokhoogte bedraagt 13m en de maximale goothoogte bedraagt 7m (fig. 3.9). De maximale nokhoogte van bijgebouwen bedraagt 6m en de maximale goothoogte is 3,5m. Bijgebouwen moeten achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

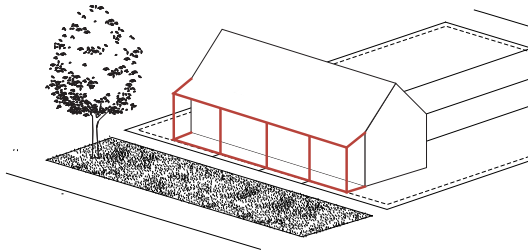
Eenheid door Meerstaddetail

Evenals voor de andere woningen in Meeroevers bestaat dit unieke detail uit een subtiel verschil tussen de begane grondgevel en de verdiepingsgevel. Voorbeelden hiervan zijn: een subtiel terugzetting van de begane grondgevel, verschil in metselwerk (textuur steen en/of voeg), toepassen van een lijst of band tussen onder- en bovengevel, toepassen van horizontale en verticale planken, etc.





Figuur 3.25: Bebouwing langs de overtuinen kan een heel eenvoudige opzet hebben met hier en daar een verbijzondering.



Figuur 3.26: Een veranda mag toegevoegd worden aan voorkant van de woningen

Keuze in materiaal en kleur

De gevels van de woning kunnen zwart, wit of baksteenrood worden. De gevels kunnen hierbij uitgevoerd worden in: planken, baksteen, gekeimd metselwerk of stucwerk. Wanneer er gekozen wordt voor een witte baksteen dan dient het metselwerk van soortgelijke of hogere kwaliteit te zijn dan wit gekeimd metselwerk (fig. 3.16 t/m 3.18 blz. 26). Wanneer men voor één van de voorgeschreven materialen kiest, dient men alle gevels van het hoofdgebouw en de bij- en aanbouwen in dit ene materiaal uit te voeren. Toevoegingen in de vorm van afwijkend plaatmateriaal zijn dus niet toegestaan.

Voor het dak heeft men de keuze uit een matte, roodoranje of antraciete, gebakken dakpan. Een rieten kap is ook mogelijk (fig. 3.19 t/m 3.21 blz. 26). Bij- en aanbouwen met een kap dienen uitgevoerd te worden met eenzelfde kapvorm en afdekkingsmateriaal als het hoofdgebouw.

Woning karakter meegeven

De individualiteit van de Meerstadwoning dient verder versterkt te worden door iedere woning een eigen karakter mee te

geven. Middelen hiervoor zijn het al dan niet omkaderen van de gevelopeningen, al dan niet toepassen van daklijsten, werken met diepe neggen of ramen toepassen die juist vlak in de gevel zijn geplaatst. Verder kunnen toevoegingen als een Frans balkon, bloembakken of een gevelsteen de woning een extra individuele expressie geven (zie blz. 14).

Ook het toevoegen van een veranda aan de voorkant van de woningen behoort tot de mogelijkheden (fig. 3.26). Veranda's dienen geïntegreerd te worden in het totale woningontwerp. Bij drie of meer aaneengebouwde woningen worden alle woningen voorzien van een veranda. De diepte van een veranda is maximaal 3m en mag tot 1m uit de kavelgrens gebouwd worden. Veranda's zijn van hout en hebben een open karakter: verticale beplating is niet toegestaan. Veranda's zijn wit, grijs of krijgen de kleur van de gevel van de woning.

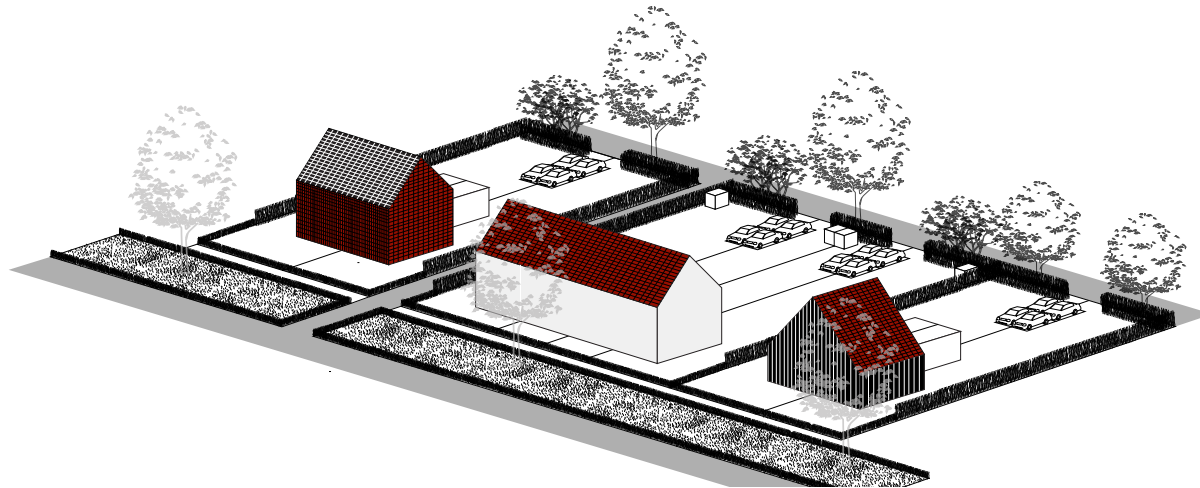
Bij de beoordeling van het woningontwerp wordt extra gelet of de architect het beoogde karakter van de woning consequent heeft doorgevoerd in het ontwerp.

Hoekwoningen en zichtlocaties

Woningen op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte hebben twee voorkanten. Dit betekent dat beide gevels in ieder geval voorzien dienen te worden van ramen van passende omvang op de begane grond. Verder zullen voor de kavel op de hoek van de Meeroeverslaan en de Driemereweg en de kavel op de hoek van de Meeroeverslaan en het haventje, hogere eisen aan het architectonisch ontwerp worden gesteld (zie fig. 3.1 op blz 21).

Afwisseling in rooilijnen, materiaal en kleur

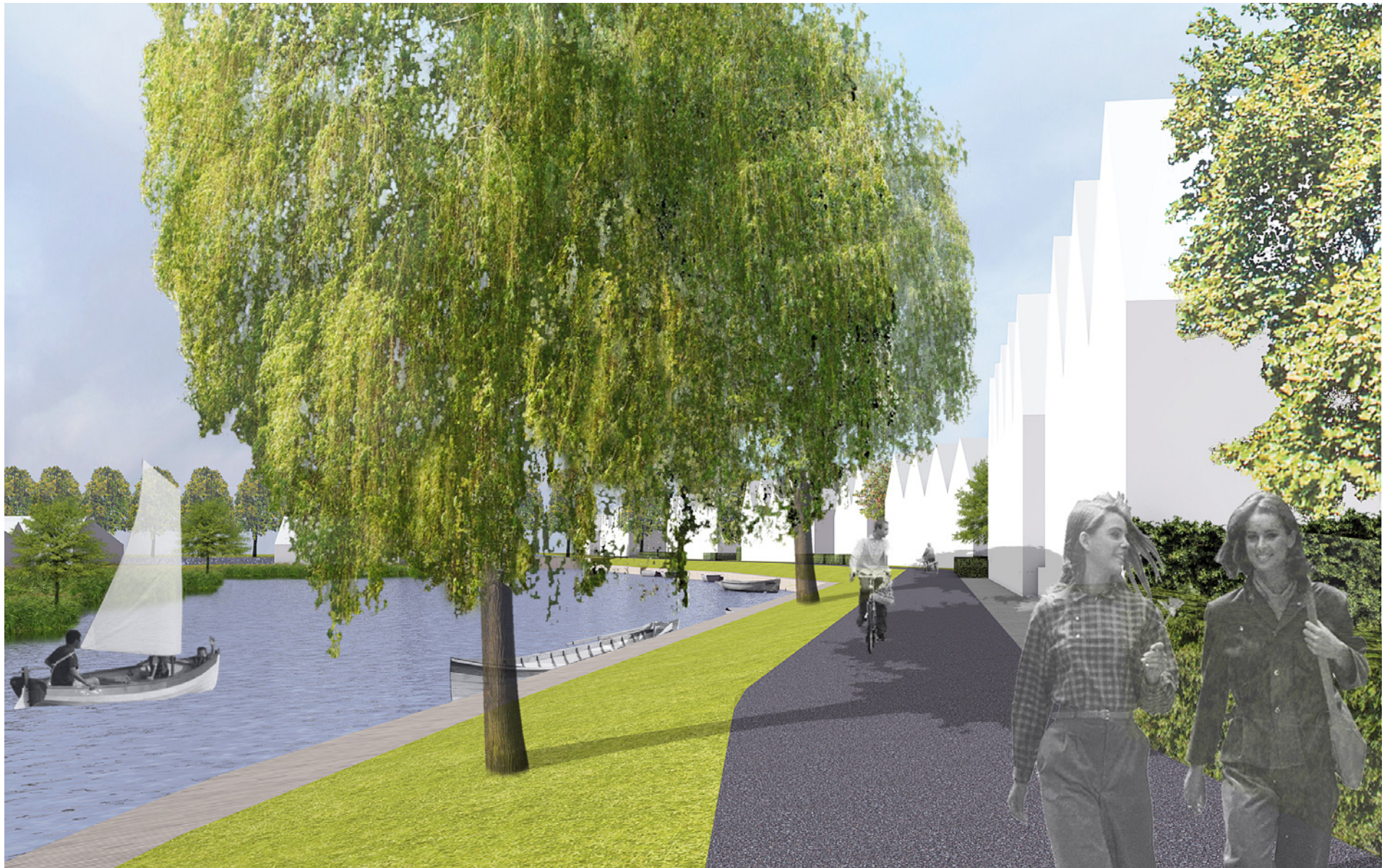
Het uiteindelijke beeld voor de woningen op de kavels langs de Kwelvaart moet een aangename afwisseling worden van woningen met een gelijke hoofdvorm maar met variatie in kleur en materiaal van de gevels en daken, in langs- en dwarskappen en in afstand van de voorgevelrooilijn tot aan de Meeroeverslaan (fig. 3.27). Rijwoningen kunnen een eenvoudige opzet krijgen met hier en daar een verbijzondering. (fig. 3.25)



Figuur 3.27: eenheid en afwisseling in bebouwing, parkeren in de diepe achtertuinen met brede hoge hagen

Figuur 3.28: Schiermonnikoog, voorbeeld van wonen aan overtuinen.

4. Waterfrontkavels





Figuur 4.1: opzet van het Waterfront, de ruggengraat van Meeroevers

Figuur 4.2: Impressie Oeverpad

Het Waterfront ligt langs de oever van het Woldmeer achter de eilanden. Voor de Waterfrontbebouwing loopt het Oeverpad, een autovrije fietsverbinding van- en naar de school die (zoals nu gedacht) in de buurt van het haventje gebouwd gaat worden. Het Waterfront vormt samen met het Oeverpad de ruggengraat van heel Meeroevers. Het is hét samenbindende element tussen Meeroevers I, II, III en IV. Het Oeverpad zal uiteindelijk onderdeel gaan uitmaken van een fiets/wandelpad dat rondom het hele Woldmeer gaat lopen.

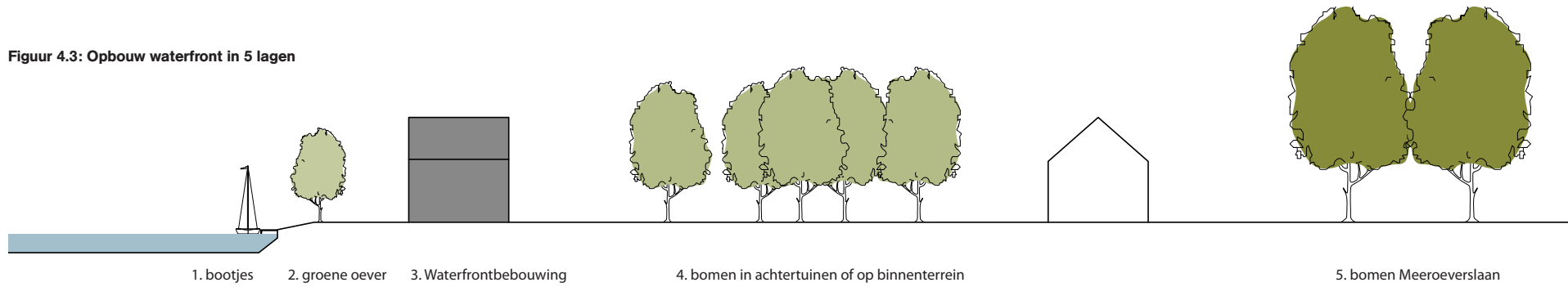
Decorfunctie

Wanneer we het Waterfront in het kader van het enceneren van het Meerstadlandschap bekijken, dan vervult het Waterfront de functie van decor. De eilanden zullen vanaf het meer de aandacht trekken, het Waterfront is hierbij de achtergrond. Vanwege deze decorfunctie zal het Waterfront een bepaalde mate van ingetogenheid moeten uitstralen. Tegelijkertijd vormt de Waterfrontbebouwing ook de begeleiding van het Oeverpad. Om het fietsen en wandelen over het Oeverpad tot een aangename belevenis te maken dient de Waterfrontbebouwing over voldoende afwisseling te beschikken. Er moet dus gezocht worden naar eenheid én variatie in de bebouwing.

Opbouw in vijf lagen

Meerstad moet een versmelting van groen, water en bebouwing worden. Voor het Waterfront betekent dit dat de bebouwing slechts een onderdeel is van het totale beeld. Het Waterfrontbeeld zal vanaf het meer uit vijf lagen gaan bestaan. De bootjes met hun masten op de voorgrond, de groene oever met verspreide bomen erachter. De Waterfrontbebouwing vormt de derde laag. Achter de bebouwing, in de achtertuinen of op de binnenterreinen vormen bomen van de tweede orde de vierde laag. De laatste laag wordt gevormd door de bomen die in de Meeroeverslaan geplant gaan worden. Deze bomen van de eerste orde zullen uiteindelijk overal boven uit torenen en het Waterfrontbeeld compleet maken (fig 4.3 en 4.4 blz 36).

Figuur 4.3: Opbouw waterfront in 5 lagen



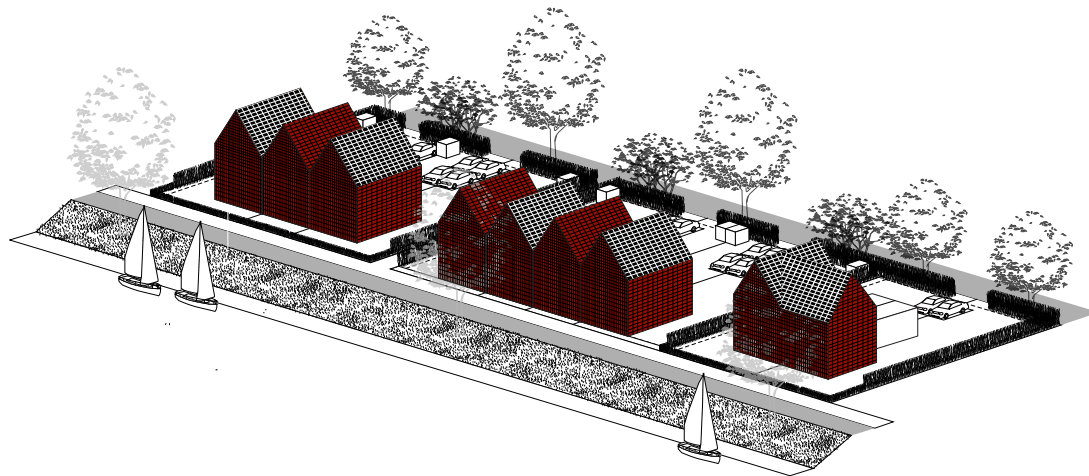
Figuur 4.4: Het Waterfront is een decor, opgebouwd uit 5 lagen

Steiger, oever en Oeverpad

De eerste twee lagen van het Waterfrontbeeld worden gevormd door bootjes aan een steiger langs de volledige lengte van het Waterfront, door de groene oever en het Oeverpad. De steiger wordt een eenvoudige houten constructie waar de bootjes langs gelegd kunnen worden. Tussen de steiger en het Oeverpad komt een circa 5m brede groen talud met her en der een boom. Het Oeverpad wordt circa 4,5m breed (fig. 4.2 op blz. 34).

Variatie in korrelgrootte

Het Waterfront krijgt een bebouwing met een losse, dorps opzet. Gestreefd wordt naar een maximale afwisseling in 'korrelgrootte'. Dit betekent dat langere rijtjes worden afgewisseld met kortere rijtjes, 2-kappers en mogelijk ook vrijstaande woningen.



Figuur 4.5: eenheid en afwisseling in Waterfrontbebouwing, parkeren in de diepe achtertuinen met brede hoge hagen

Variatie in ruimte tussen de bebouwing

Het Waterfront krijgt een dorps, groene uitstraling. Dorps doordat de bebouwing relatief laag is en geen aaneengesloten bebouwingwand vormt. Groen omdat er niet alleen voor en achter de Waterfrontbebouwing, maar ook tussen de bebouwing groen te zien is.

De ruimten tussen de woningen worden gevormd door de dwarsstraatjes en paadjes die verbindingen vormen tussen de Meeroeverslaan en het Oeverpad. De aangrenzende zijtuinen worden altijd door middel van hagen afgescheiden van paden. De ruimten tussen de woningen zullen ook gevormd gaan worden door het toepassen van brede en smalle zijtuinen.

Variatie door 'specials'

De bebouwing slaag van het Waterfront krijgt eenheid in vorm, materiaal en kleur. Door variatie in korrelgrootte en ruimte tussen de bebouwing ontstaat een afwisselend beeld. Er dient per cluster nog een woning toegevoegd te worden die duidelijk afwijkt van de bovengeschetste regels. Deze 'special' kan afwijken door een afwijkende vorm, materiaal en kleur of door de bouwhoogte af te laten wijken. Een combinatie van deze afwijkingen is ook mogelijk. Een 2-kapper of een vrijstaande woning mag ook als special vormgegeven worden.

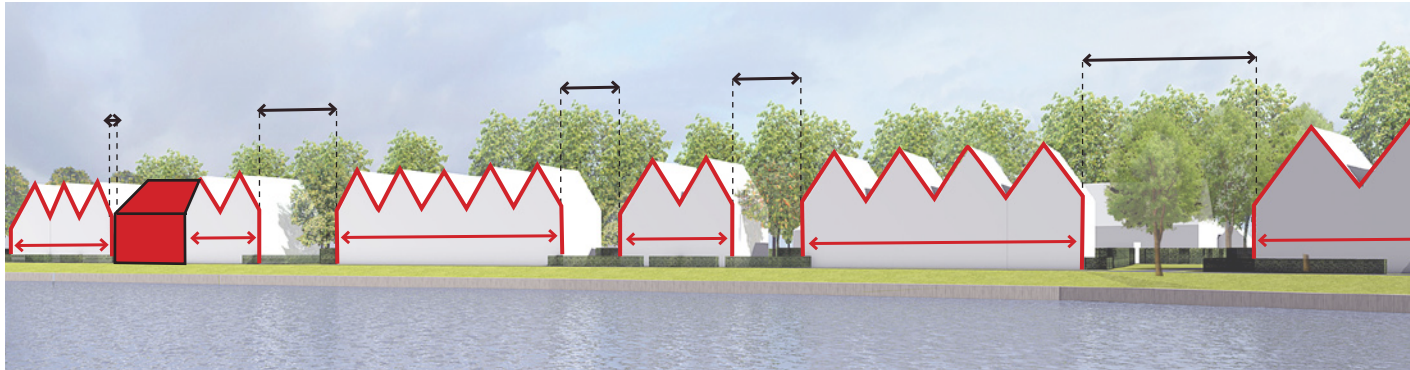
Plankaart is uitgangspunt

Voor de variatie in korrelgrootte en ruimte tussen de bebouwing is het stedenbouwkundig ontwerp Meeroevers II uitgangspunt (fig. 3.4 blz 22 en fig 3.23 op blz. 28). Dit betekent dat de uitwerking minstens evenveel doorsteken en variatie in korrelgrootte en tussenruimten moet vertonen als de plankaart.

Bouwvlak en opstelplaatsen auto's

Bebouwing dient minimaal 1 meter uit de kavelgrens met de openbare ruimte gebouwd te worden.

Per woning dienen gemiddeld 1,7 opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden aan de achterkant van de woningen (fig. 4.5).



Figuur 4.6: Eenheid en variatie in de bebouwingslaag

- Eenheid in basisvorm
- Variatie in korrelgrootte: langere rijtjes afgewisseld met kortere rijtjes en 2-kappers
- Variatie in openingen tussen de bebouwing: Voldoende ruimte reserveren voor bomen tussen de woningen
- Variatie door toevoegen special: per cluster een afwijkend gebouw in vorm en/of kleur/materiaal

Figuur 4.7: eenheid en variatie in hoofdvorm

Eenheid in hoofdvorm:
Dwarskap met helling van 50 graden of steiler



Geen hoofdvorm met
asymmetrische kap

Variaties in breedte en hoogte:
Nokhoogte max. 13m
Goothoogte max. 7m



Niet te veel repetitie per rij en
niet te lange rijen

Variatie door van twee
woningen één gebouwworm
te maken



Ontwerppoging is niet de
compositie van een rijtje

Afwisseling in korrelgrootte
en tussenruimte met subtiele
variëaties op gebouwniveau



Te weinig variatie in
korrelgrootte en afstand
tussen de bebouwing

Gebouwniveau: eenheid en variatie

1. Eenheid in hoofdvorm

De hoofdvorm van de Waterfrontwoningen bestaat uit twee lagen met een dwarskap (van tenminste 50 graden). De woningen dienen geen asymmetrische kap te krijgen. De woning blijft altijd individueel herkenbaar. De ontwerpogave is dus niet de totale compositie van een rijtje of cluster, maar de individuele woning op zich.



Figuur 4.8: Overgang openbaar - prive d.m.v. hagen

2. Eenheid in materiaal en kleur

Voor het Waterfront is gekozen voor rode baksteen gevels. De daken krijgen een matte, roodoranje of antraciete, keramische dakpan.

3. Eenheid door Meerstaddetail

Dit detail is een subtiel verschil tussen de begane grondgevel en de verdiepinggevel. Voorbeelden hiervan zijn: een subtiel terugzetting van de begane grondgevel, verschil in metselwerk (textuur steen en/of voeg), toepassen van een band tussen onder- en bovengevel, etc.

4. Variatie in breedte en hoogte

Door woningen van verschillende beukmaten naast elkaar te plaatsen ontstaat er een zekere mate van variatie in nok- en goothoogte. De nokhoogte mag niet meer bedragen dan 13 meter, de goothoogte ligt maximaal op 7 meter.

5. Variatie in gevelindeling

Door het vastleggen van een archetypische hoofdvorm, dient de variatie gezocht te worden in de details. De plaatsing van de entree en de ramen dragen bij aan de individuele herkenbaarheid van de woning. Een repeterend gevelbeeld dient hierbij voorkomen te worden.



Figuur 4.9: Voorbeeld van verharde voorzone

6. Variatie in geveltoevoegingen

Omkadering van kozijnen, toepassen van verschillende daklijsten, verbijzonderen van de entree of het toepassen van een Frans balkon. Op het detailniveau van de geveltoevoegingen zijn er allerlei mogelijkheden om iedere woning een individuele expressie te geven. Bewoners kunnen bijvoorbeeld bloembakken aan de gevel hangen of hun huis een naam of gevelsteen geven.

7. Eenheid in overgang openbaar-privé

Tussen het Oeverpad en de voorgevel van de Waterfrontwoningen krijgen rijwoningen een één tot twee meter brede voortuin die door een lage haag afgescheiden wordt van het Oeverpad. De variatie per cluster is altijd één rijtje met een verharde voorzone. Tussen de voorzone en het Oeverpad mogen paaltjes met eventueel een ketting geplaatst worden. Andere hekwerken zijn niet toegestaan. 2-kappers en vrijstaande woningen krijgen een diepere voortuin (met haag) van minimaal drie tot vier meter.

Hoekwoningen en zichtlocaties

Woningen op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte hebben twee voorkanten. Verder zullen voor de hoekkavels die uitkijken op het haventje hogere eisen aan het architectonisch ontwerp worden gesteld (fig. 4.1 blz. 35).

5. Kavels Groene Radialen





Figuur 5.1: de vier groene radialen tussen Hoofdweg en Woldmeer

Figuur 5.2: Impressie van de GIOS-strook tussen de Hoofdweg en het Woldmeer

De vier Groene Radialen (Driemereweg, GIOS-strook, Woldmeerweg en de Zuidboldersweg) vormen een ruimtelijke verbinding tussen de Hoofdweg en het Woldmeer. De Radialen krijgen een natuurlijke inrichting met bijbehorend maaibeheer.

Bebouwing

Evenals bij de Meeroeverslaan voert het groen de boventoon. De bebouwing begeleidt het groen en dient qua materiaal, kleur en vormgeving als overgang tussen de rode baksteenarchitectuur van het Waterfront en de afwisselende materialen en kleuren van de bebouwing langs de Meeroeverslaan. Woningen krijgen een voordeur met voortuin aan de Driemereweg, de GIOS-strook, de Woldmeerweg of de Zuidboldersweg. Hoekwoningen kunnen hun voordeur ook aan de Meeroeverslaan of het Oeverpad krijgen maar dienen wel voldoende ramen georiënteerd op de Groene Radialen te hebben.

Voor de eisen met betrekking tot de inrichting van de kavel en de opzet van de bebouwing wordt verwezen naar de twee voorgaande hoofdstukken.

Speciale aandacht voor de zichtlocaties

Drie hoekwoningen liggen op zichtlocaties (fig 5.1). Voor deze extra in het oog springende locaties zullen hogere eisen aan het architectonisch ontwerp worden gesteld.



Figuur 5.3: Impressie van de Driemerenweg



Figuur 5.4: Impressie van de Zuidboldersweg

6. Kavels Talingeneiland





Figuur 6.1: Opzet Rieteilanden. Het meest noordelijke eiland is het Talingeneiland.

Figuur 6.2: Impressie: de rietkragen, bomen en woningen vormen één harmonisch geheel.

De kavels op het noordelijke Talingeneiland variëren in oppervlak van circa 450m² tot 1300 m². Alle tuinen grenzen aan het water (fig. 6.4 blz. 52). De woningen zijn overwegend vrijstaand. Alleen aan de kant van de Driemerenweg kunnen enkele 2-kappers gebouwd worden.

In harmonie met de natuur

Om de eilanden een zo natuurlijk mogelijk aanzien te geven zijn de eilanden ingepakt in brede rietkragen. De diervriendelijke rietkragen vormen een belangrijke leefomgeving voor flora en fauna en zorgen ervoor dat slibdeeltjes in het Woldmeer bezinken. Dit laatste is zeer belangrijk voor de waterkwaliteit van het meer. Om de natuurlijk uitstraling van de eilanden te garanderen wordt voor de bebouwing ingezet op rieten daken. Daken zijn sterk beeldbepalend omdat ze vanwege hun grootte en hoogte dominant zijn in het beeld vanaf het water. Rieten kappen gaan vanwege de kleur en het materiaal op in rietkragen (fig. 6.2).

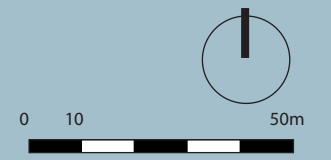
Inrichting van de kavel

Voortuinen met hagen

De voortuinen van de kavels worden voorzien van een lage groene haag die aangelegd wordt. De hagen dragen bij aan het groene karakter van Meerstad. Om deze reden worden de erfafscheidingen tussen de kavels - die bewoners zelf planten - bij voorkeur ook groen. De hagen rond de voortuin zijn tot aan de voorgevelrooilijn maximaal 1m hoog. Achter de voorgevelrooilijn mogen erfafscheidingen tot 2m worden toegepast. In overleg met de eigenaar wordt bepaald waar de doorgang door de haag komt. De doorgang is maximaal 6m breed (fig. 6.7 blz. 52).

Enkele 2-kappers

Aan de kant van de Driemerenweg kunnen enkele 2-kappers gebouwd worden. 2-kappers, staan altijd tussen twee vrijstaande woningen en worden niet op een hoekkavel gebouwd (fig. 6.4 blz. 50 en fig 6.21 blz. 51).



Vormgeving en materialisatie

Bouwen binnen het bouwvlak

Maximaal 25% van de totale kaveloppervlakte mag bebouwd worden (fig. 6.12 blz. 52). Bij 2-kappers is dit 45%.

Op de kavel is een "Bouwvlak" aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw en de bij- en aanbouwen gerealiseerd moeten worden. Bebouwing is dus alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 3m uit de voorkant van de kavel, 3m uit de zijkant en 5m uit de waterkant. Op de koppen van de eilanden en langs de zuidkant is de afstand tot de waterkant 10m (fig. 6.4 en 6.5 blz. 52).

Opstelplaatsen auto's

Per woning dienen minimaal twee opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden achter de voorgevelrooilijn.

Reden voor deze regel is het streven de straatjes op de Rieteilanden een groen uiterlijk te geven waarbij de auto zo veel mogelijk uit het straatbeeld is gehaald. De kavels zijn breed genoeg om de auto's naast de woning te kunnen parkeren (fig. 6.9 blz. 52).

Voor de kavels op de koppen van de eilanden geldt dat er geen opstelplaatsen gerealiseerd mogen worden in het verlengde van de as van de woonstraat (hier ook geen garages).

Aanlegplaatsen en insteekhaventjes

Alle kavels op het Talingeneiland hebben een tuin die direct aan het water grenst. Kavels aan de noordzijde (langs de Driemereweg) krijgen een T-steiger door het riet van maximaal 1m breed. Het aanlegdeel wordt maximaal 3m lang (fig. 6.9 blz. 52).

Kavels aan de zuidzijde krijgen een insteekhaven door de rietkraag. De plek wordt samen met de eigenaar van de kavel bepaald. De maximale breedte is 6m (fig. 6.10). Deze kan eventueel doorgetrokken worden tot op de kavel, bijvoorbeeld voor de aanleg van een boothuis (fig 6.11).

Schuine kap

Alle woningen op de Rieteilanden dienen een kap met een helling van 50 graden of steiler te krijgen. Men is vrij in de keuze voor een langs- of een dwarskap (fig. 6.15 t/m 6.17 blz. 53). De maximale goothoogte bedraagt 3,5m en de maximale nokhoogte 10m (fig. 6.13 blz 52). De maximale nokhoogte van bijgebouwen bedraagt 6m en de maximale goothoogte is 3,5m. Bijgebouwen moeten minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden (fig. 6.14).

Rieten kappen

Om de uitstraling van de woningen in harmonie te brengen met de natuurlijke opzet van de eilanden vormen lage rieten kappen het uitgangspunt voor de woningen met hun bijgebouwen op de Rieteilanden. Wanneer gekozen wordt voor een lage rieten kap dan gelden er verder geen beperkende voorschriften voor het gevelmateriaal.

Alternatief

Als alternatief voor de rietenkap kan ook gekozen worden voor een dakbedekking bestaande uit matte, antracietkleurige keramische pannen. Dit is echter alleen toegestaan indien bewoners zich bij de keuze van het gevelmateriaal houden aan de beperkte materiaal- en kleurrange zoals in de afbeelding is weergegeven (fig. 6.3).

Architectonisch ensemble

De hoofd-, aan- en bijgebouwen die op de kavel gerealiseerd worden, moeten een architectonisch ensemble vormen. Dit betekent dat zowel de vormgeving als het kleur- en materiaalgebruik van hoofd- en bijgebouwen zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd (fig. 6.18 t/m 6.21 blz. 53).

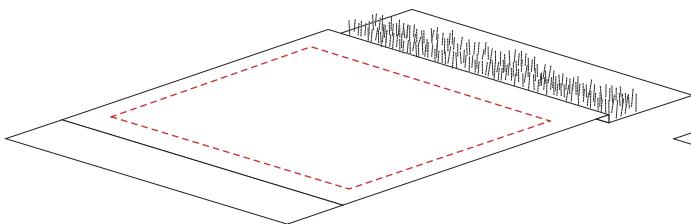


Figuur 6.3: Materiaal- en kleurrange van de gevels voor woningen met matte antracietkleurige pannendaken.

Figuur 6.4: Uitsnede plankkaart.

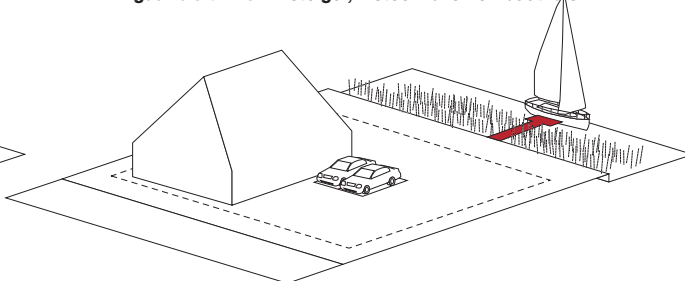
De aangegeven verkaveling is indicatief

Figuur 6.5 t/m 6.7: inrichting van de kavel:



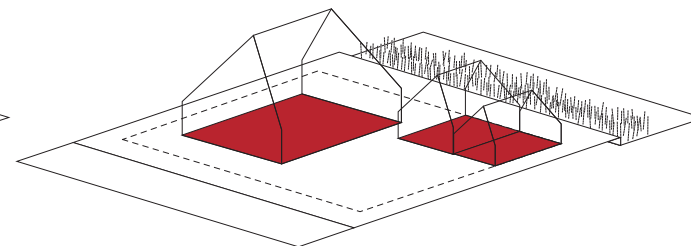
Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak:
3m uit de voorkant van de kavel, 3m uit de zijkant en 5m uit de waterkant
Op de koppen en langs de zuidkant van het eiland is de afstand tot de waterkant 10m.

Figuur 6.9 t/m 6.11: steiger, insteekhaven en boothuis:

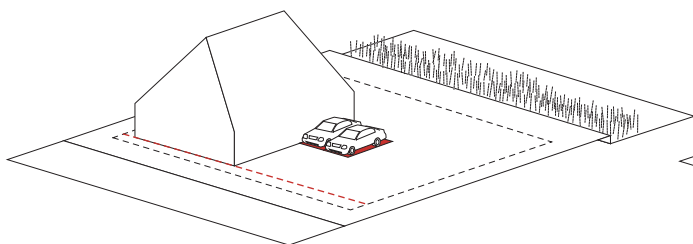


Kavels aan de noordkant krijgen een steiger door het riet van maximaal 1m breed. Het aanlegdeel is max. 3m lang.

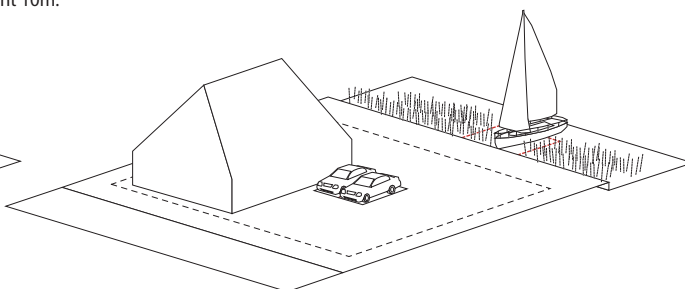
Figuur 6.12 t/m 6.14: bouwregels hoofd- en bijgebouwen:



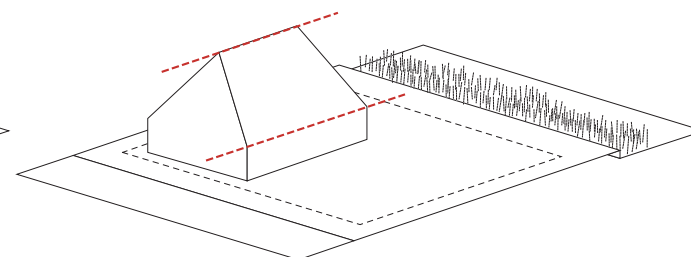
Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle bebouwing (woning en alle bijgebouwen) is 25% van de kaveloppervlakte voor een vrijstaande woning.



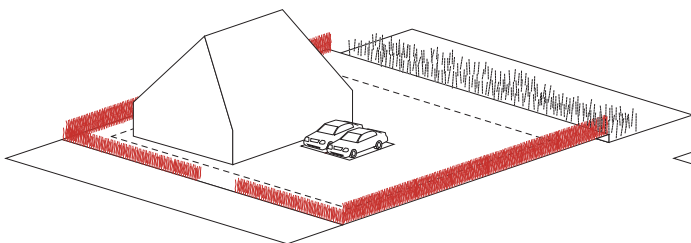
Twee opstelplaatsen voor auto's dienen naast de woning gerealiseerd te worden.



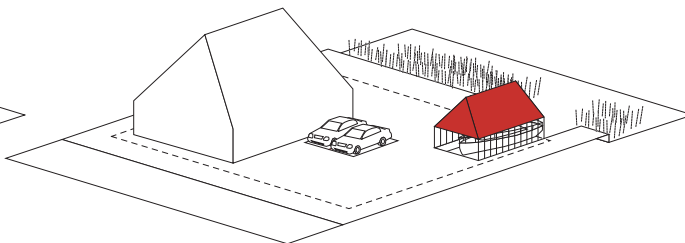
Kavels aan de zuidkant van het eiland krijgen een insteekhaven van maximaal 6m breed.



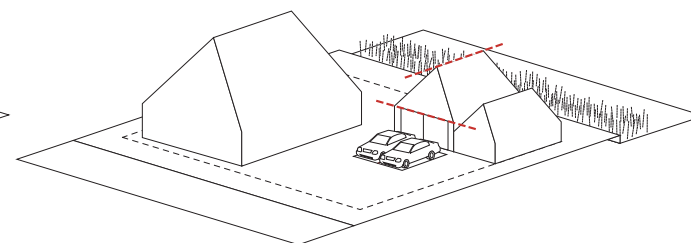
De nokhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 10m, de goothoogte is maximaal 3,5m.



Voor de woning wordt een lage haag aangelegd. De doorgang door deze haag is maximaal 6m. Tussen de kavels leggen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding aan.

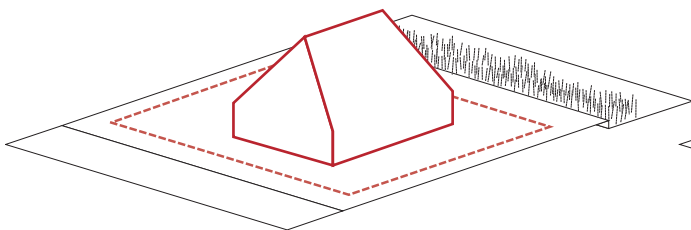


Insteekhaven kan dieper de kavel ingetrokken worden. Bouwvergunningplichtige boothuizen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

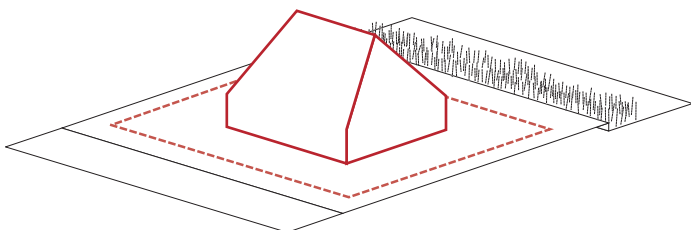


De nokhoogte van een bijgebouw is maximaal 6m, de goothoogte is maximaal 3,5m. Bijgebouwen worden minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn geplaatst.

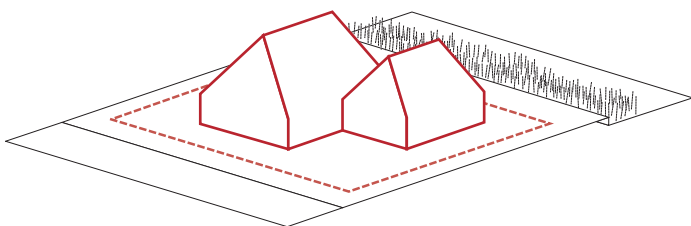
Figuur 6.15 t/m 6.17: eenheid in hoofdvorm, afwisseling in positie:



De hoofdvorm bestaat uit een rechthoekig gebouw met een schuine kap van $\geq 50^\circ$.

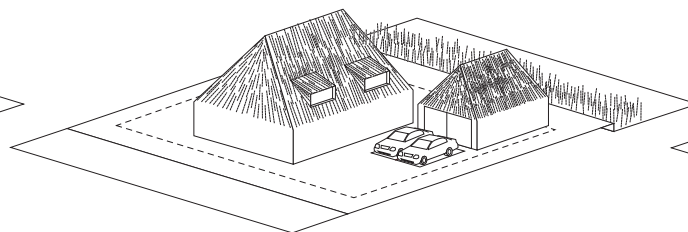


De kaprichting en positie binnen het bouwvlak zijn vrij te bepalen.

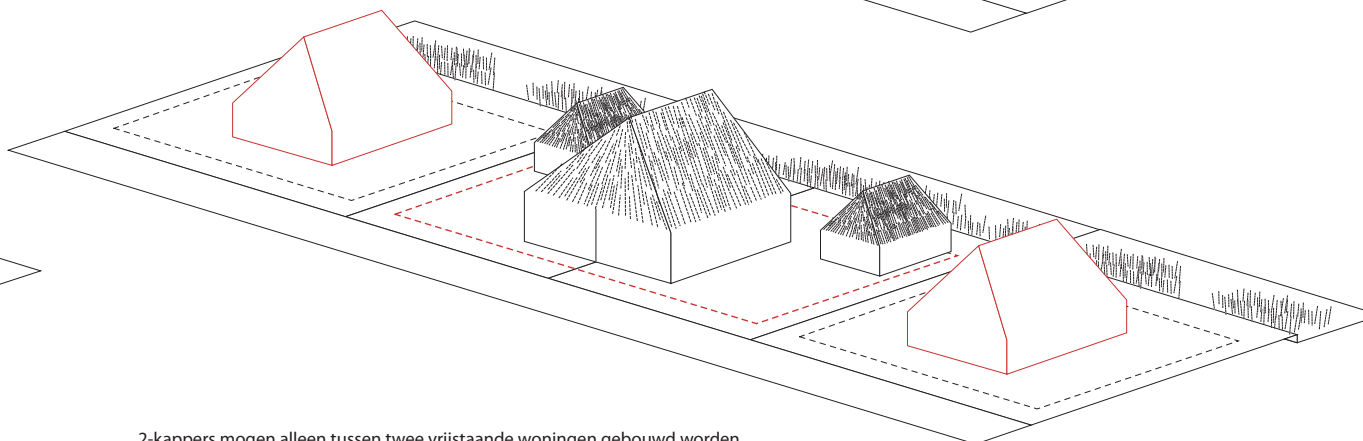
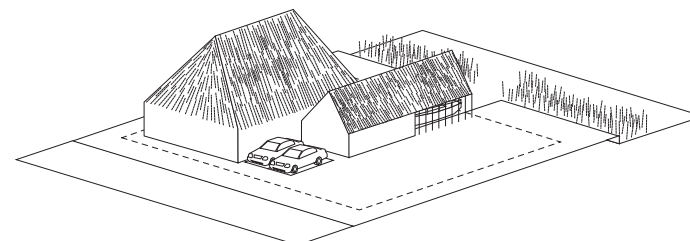
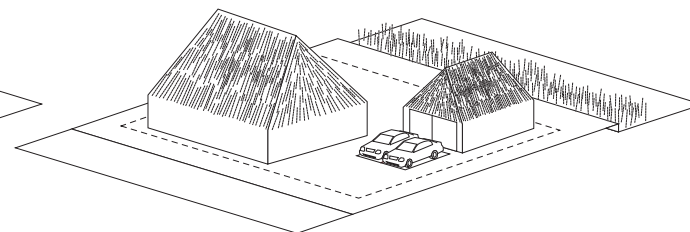


Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.

Figuur 6.18 t/m 6.21 architectonische ensembles en 2^1 kappers



voorbeelduitwerkingen van architectonische ensembles van hoofd- en bijgebouwen. Architectonische samenhang door alle gebouwen te voorzien van een rieten kap



2-kappers mogen alleen tussen twee vrijstaande woningen gebouwd worden.

Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle bebouwing (woning en alle bijgebouwen)

is 45% van de kaveloppervlakte. Overige regels voor kavelinrichting, grootte bouwvlak en bouwregels zijn gelijk aan die van vrijstaande kavels

7. Gebiedsgerichte Welstandscriteria

Hieronder worden voor verschillende gebieden binnen Meeroevers II/a de gebiedsgerichte welstandscriteria benoemd. De kaartjes in de paragrafen geven aan op welke gronden de criteria in die paragraaf betrekking hebben. De algemene regels uit paragraaf 1 gelden overkoepelend voor al deze gronden.

Voor de gronden die niet in een van de paragrafen zijn opgenomen, gelden de welstandscriteria uit dit hoofdstuk niet, en geldt de Welstandsnota gemeente Slochteren 2004.

1. Meerstadkwaliteit (algemene regels)

Per ruimtelijke eenheid dient de bebouwing op elkaar en op de functie en inrichting van de aangrenzende openbare ruimte afgestemd te zijn. Hierbij is de routing vanaf de straat via de tuin naar de entree van de woning een belangrijke ontwerpopgave.

Bouwpercelen ten behoeve van vrijstaande woningen worden voor ten hoogste 25% bebouwd, bouwpercelen ten behoeve voor 2-kappers worden voor ten hoogste 45% bebouwd en bouwpercelen ten behoeve van rijtjeswoningen worden voor ten hoogste 55% bebouwd.

Het oppervlak van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 200m², het oppervlak van bijgebouwen bedraagt maximaal 100m².

De Meerstadwoning dient in algemene zin de volgende kenmerken te bezitten:

1. dwarskap van ten minste 50 graden of een langskap van ten minste 40 graden,
2. één materiaal voor alle gevelvlakken en één materiaal voor alle dakvlakken,
3. toepassing van het Meerstaddetail,
4. verschil van buurwoning door subtiele variaties in plaatsing van gevelopeningen,
5. subtiel verschil van buurwoning door andere geveltoevoegingen,
6. geen gebouwde erfafscheidingen.

Het Meerstaddetail is een subtiel verschil tussen de begane grondgevel en de verdiepingsgevel. Voorbeelden hiervan zijn: een subtiele terugzetting van de begane grondgevel, verschil in metselwerk (textuur steen en/of voeg), toepassen van een lijst of band tussen onder- en bovengevel, toepassen van horizontale en verticale planken, etc. Achterliggende gedachte is enerzijds het benadrukken van de relatie tussen huis en

voortuin door middel van een verbijzondering van de ondergevel én anderzijds het benadrukken van het uitzicht vanaf de bovenliggende verdiepingen door de bovengevel subtiel te laten verschillen van de ondergevel.

Het hoofdgebouw heeft een nokhoogte van maximaal 13m en een goothoogte van maximaal 7m (m.u.v. de hoofdgebouwen op de Rieteilanden). Bijgebouwen hebben een nokhoogte van maximaal 6m en een goothoogte van maximaal 3,5m.

Woningen op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte hebben twee voorkanten. Aan bebouwing op zichtlocaties worden hogere architectonische eisen gesteld. Per ruimtelijke eenheid is door middel van een rood sterretje aangegeven wat de zichtlocaties zijn.

Vormgeving en kleur- en materiaalgebruik van hoofd- en bijgebouwen dient zorgvuldig op elkaar afgestemd te zijn. Iedere woning dient een duidelijk eigen karakter mee te krijgen. Bij de beoordeling van het woningontwerp wordt extra gelet of de architect het beoogde karakter van de woning consequent heeft doorgevoerd in het ontwerp. In algemeenheid moet de vormgeving, materiaal- en kleurgebruik van aan- en bijgebouwen passen binnen de context.

Kozijnen van ramen en deuren, extra omlijstingen, dakranden, etc., zijn wit of grijs. Bewegende delen zijn wit, grijs, donkergroen of hebben de kleur van de gevel.

Ten behoeve van duurzame energieopwekking en/of -besparing (zonnepanelen, zonneboilers, etc.) of het aanbrengen van ecologische elementen, mag afgeweken worden van de hier gestelde criteria, mits dit past binnen de context en de gewenste beeldkwaliteit van de ruimtelijke eenheid waarvan de bebouwing deel uit maakt.

2. Kavels langs de Kwelvaart

Inrichting van de Kavel

Voor vrijstaande woningen geldt dat maximaal 25% van de totale kaveloppervlakte bebouwd mag worden. Bij 2-kappers bedraagt dit 45%.

2-kappers worden altijd tussen twee vrijstaande woningen gebouwd en worden nooit op een hoekkavel gebouwd.

Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 4m uit de voorkant van de kavel, 2m uit de zijkant en 5m uit de waterkant.

Uitzondering vormen gecombineerde garages op de erfgrans met de burens. Deze optie is alleen mogelijk indien beide garages als eenheid gebouwd worden en de afstand tussen deze bijgebouwen en de overige gebouwen ten minste 3m bedraagt. Ook voor gecombineerde garages geldt een minimale afstand van 5m tot de waterkant.

Eventuele bijgebouwen dienen minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden. Per woning dienen minimaal twee opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden achter de voorgevelrooilijn.

Vormgeving en materialisatie bebouwing

Dwarskap van 50 graden of steiler of een langskap van 40 graden of steiler.

Maximale nokhoogte hoofdgebouw is 13m met een maximale goothoogte van 7m.

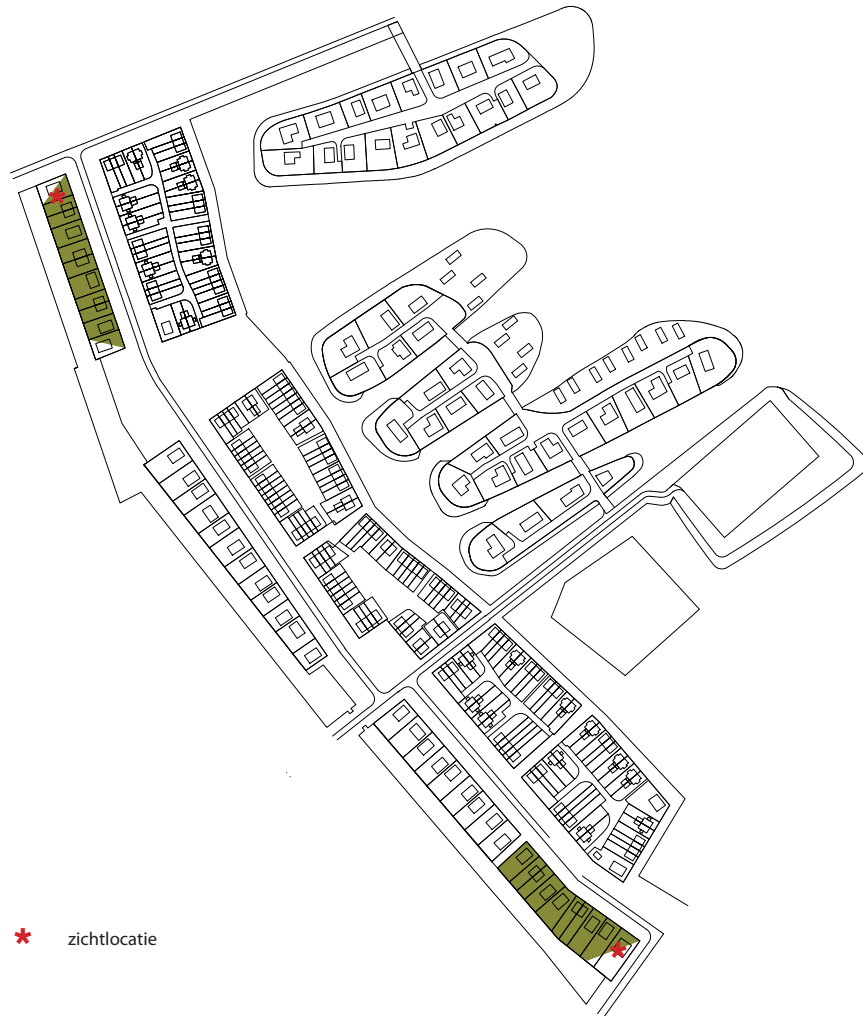
Maximale nokhoogte van bijgebouwen is 6m met een maximale goothoogte van 3,5m.

Toepassing van het Meerstaddetail.

Voor alle gevels van het hoofdgebouw en de aan- en bijgebouwen dient een keuze gemaakt te worden uit één de volgende kleuren: zwart, wit of baksteenrood. De gevels kunnen hierbij uitgevoerd worden in: planken, baksteen, gekeimd metselwerk of stucwerk. Wanneer er gekozen wordt voor een witte baksteen dan dient het metselwerk van soortgelijke of hogere kwaliteit te zijn dan wit gekeimd metselwerk.

Voor alle daken van het hoofdgebouw en de schuine daken van aan- en bijgebouwen dient een keuze gemaakt te worden uit de volgende materialen: roodoranje of antraciete, keramische dakpannen of rietbedekking.

Aan de voorkant van de woning mag een veranda toegevoegd worden. De veranda dient geïntegreerd te worden in het totale woningontwerp. De diepte van een veranda is maximaal 3m en mag tot 1m uit de kavelgrens gebouwd worden. Veranda's zijn van hout en hebben een open karakter: verticale beplating is niet toegestaan. Veranda's zijn wit, grijs of krijgen de kleur van de gevel van de woning.



* zichtlocatie

3. Kavels aan de Overtuinen

Inrichting van de Kavel

Bebouwing dient minimaal 1 meter uit de kavelgrens met de openbare ruimte gebouwd te worden. Eventuele bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden. Per woning dienen gemiddeld 1,7 opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden aan de achterkant van de woningen.

Vormgeving en materialisatie bebouwing

Dwarskap van 50 graden of steiler of een langskap van 40 graden of steiler.
Maximale nokhoogte hoofdgebouw is 13m met een maximale goothoogte van 7m.
Maximale nokhoogte van bijgebouwen is 6m met een maximale goothoogte van 3,5m.

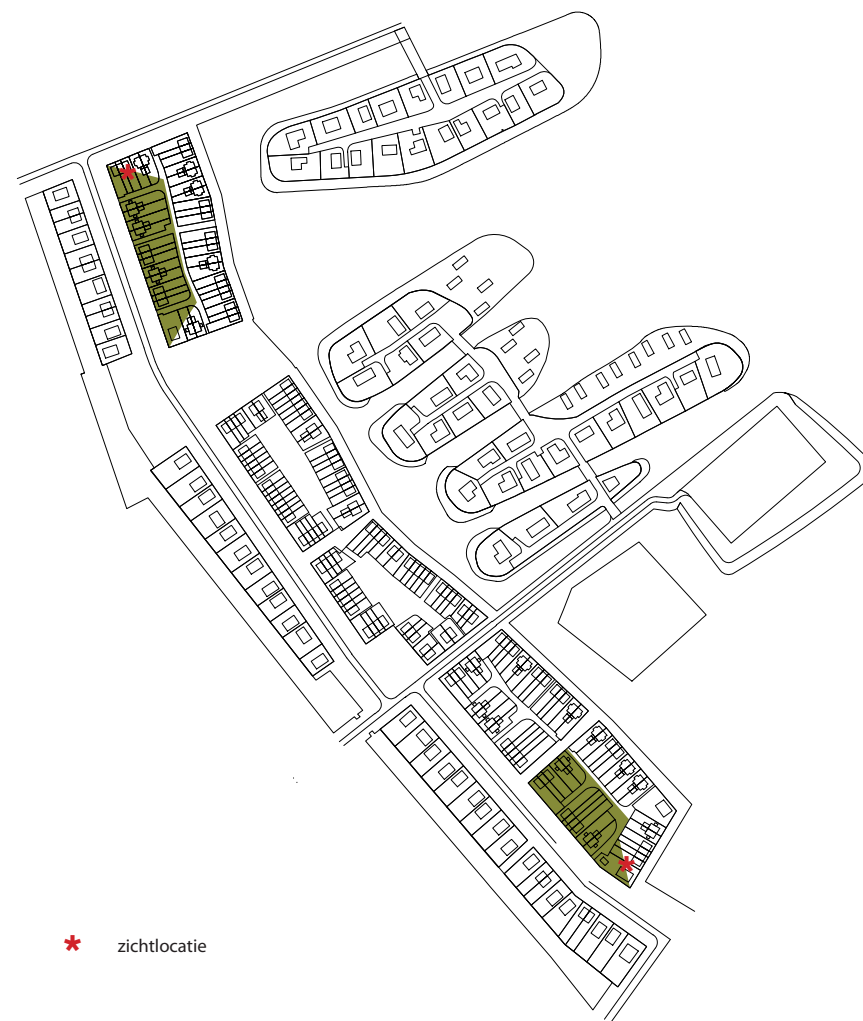
Toepassing van het Meerstaddetail.

Voor alle gevels van het hoofdgebouw en de aan- en bijgebouwen dient een keuze gemaakt te worden uit één de volgende kleuren: zwart, wit of baksteenrood. De gevels kunnen hierbij uitgevoerd worden in: planken, baksteen, gekeimd metselwerk of stucwerk. Wanneer er gekozen wordt voor een witte baksteen dan dient het metselwerk van soortgelijke of hogere kwaliteit te zijn dan wit gekeimd metselwerk.

Voor alle daken van het hoofdgebouw en de schuine daken van aan- en bijgebouwen dient een keuze gemaakt te worden uit de volgende materialen: roodoranje of antraciete, keramische dakpannen of rietbedekking.

Rijwoningen kunnen een eenvoudige opzet krijgen met hier en daar een verbijzondering.

Aan de voorkant van de woningen mag een veranda worden toegevoegd. Veranda's dienen geïntegreerd te worden in het totale woningontwerp. Bij drie of meer aaneen gebouwde woningen worden alle woningen voorzien van een veranda. De diepte van een veranda is maximaal 3m en mag tot 1m uit de kavelgrens gebouwd worden. Veranda's zijn van hout en hebben een open karakter: verticale beplating is niet toegestaan. Veranda's zijn wit, grijs of krijgen de kleur van de gevel van de woning.



* zichtlocatie

4. Waterfrontkavels

Variatie in korrelgrootte (langere rijtjes afgewisseld met kortere en 2-kappers of vrijstaande woningen) en variatie in ruimte tussen de bebouwing. Uiteindelijke verkaveling van de clusters dient minimaal evenveel variatie in korrelgrootte en tussenruimten te vertonen als het stedenbouwkundige ontwerp.

Inrichting van de Kavel

Bebouwing dient minimaal 1 meter uit de kavelgrens met de openbare ruimte gebouwd te worden. Eventuele bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden. Per woning dienen gemiddeld 1,7 opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden aan de achterkant van de woningen.

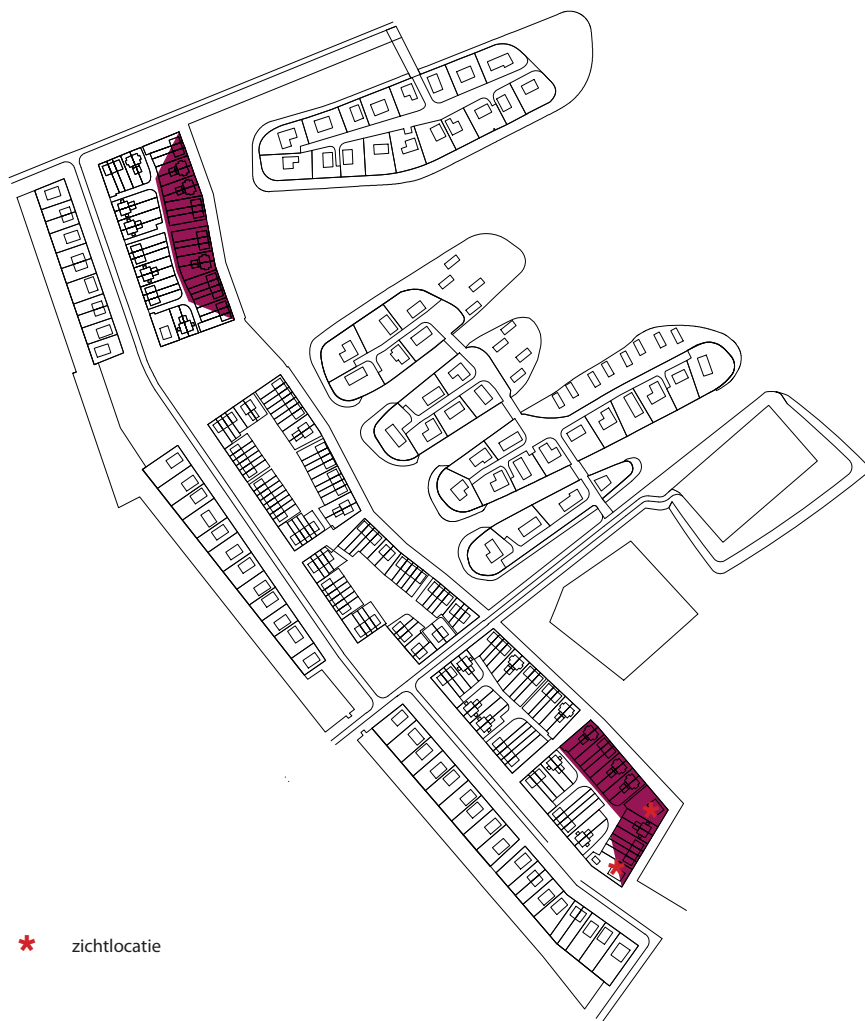
Vormgeving en materialisatie bebouwing

Dwarskap van 50 graden of steiler. Maximale nokhoogte hoofdgebouw is 13m met een maximale goothoogte van 7m. Maximale nokhoogte van bijgebouwen is 6m met een maximale goothoogte van 3,5m.

De gevels worden uitgevoerd in rode baksteen, de daken van het hoofdgebouw en de schuine daken van aan- en bijgebouwen in roodoranje of antraciete, keramische dakpannen.

Toepassing van het Meerstaddetail. Subtiële variaties in plaatsing van de gevelopeningen. Subtiële variaties in geveltoevoegingen.

Per cluster dient één "Special" toegepast te worden. Een special wijkt in vorm, materiaal, kleur of bouwhoogte af van bovengenoemde kenmerken. Een combinatie van deze afwijkingen is ook mogelijk.

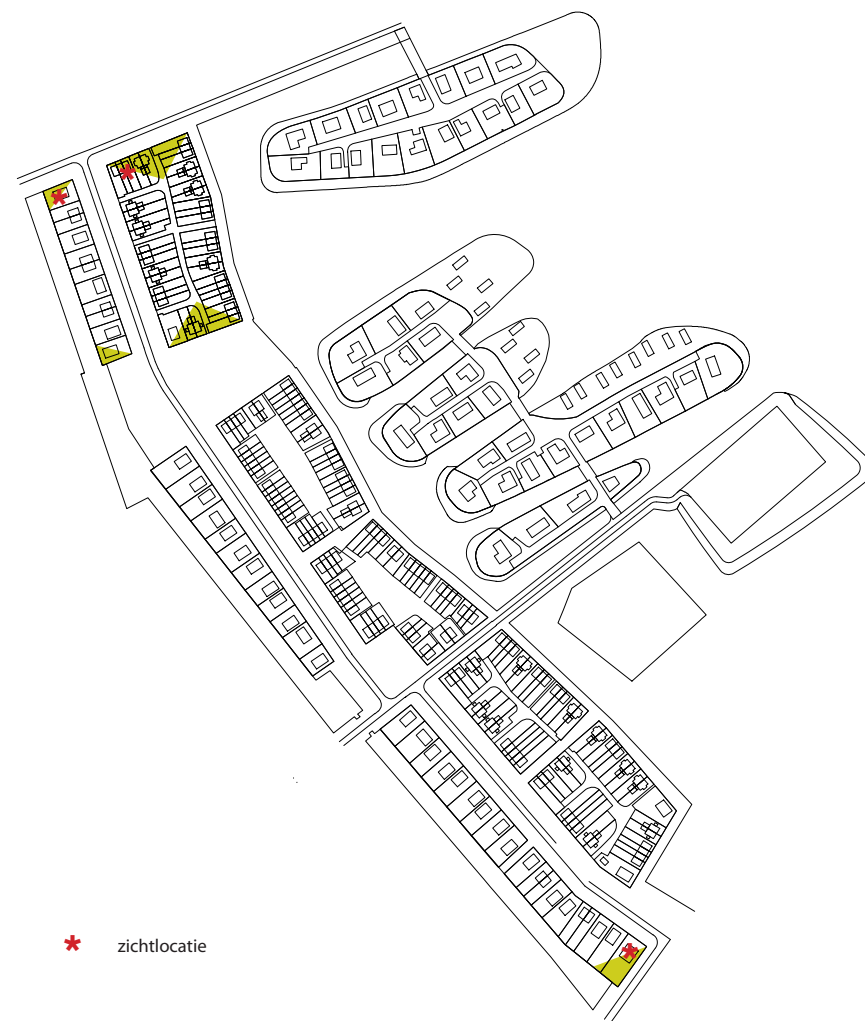


* zichtlocatie

5. Kavels Groene Radialen

De bebouwing dient qua materiaal, kleur en vormgeving als overgang tussen de rode baksteenarchitectuur van het Waterfront en de afwisselende materialen en kleuren van de bebouwing langs de Meeroeverslaan. Woningen krijgen een voordeur met voortuin aan de Driemerenweg, GIOS-strook of Zuidboldersweg. Hoekwoningen kunnen hun voordeur ook aan de Meeroeverslaan of het Oeverpad krijgen maar dienen wel voldoende ramen georiënteerd op de Groene Radialen te krijgen.

Voor de eisen met betrekking tot de inrichting van de kavel en de opzet van de bebouwing wordt verwezen naar de twee voorgaande paragrafen.



6. Kavels Talingeneiland

Bebouwing en inrichting van de kavels dient in harmonie met de natuurlijke omgeving van het water en de rietkragen vormgegeven te worden.

Inrichting van de Kavel

Voor vrijstaande woningen geldt dat maximaal 25% van de totale kaveloppervlakte bebouwd mag worden. Bij 2-kappers bedraagt dit 45%.

2-kappers kunnen alleen aan de noordkant (langs de Driemerenweg) gebouwd worden. Ze staan altijd tussen twee vrijstaande woningen en komen nooit op de hoek van de straat te staan.

Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 3m uit de voorkant van de kavel, 3m uit de zijkant en 5m uit de waterkant. Op de koppen van het eiland en langs de zuidkant is de afstand tot de waterkant 10m.

Eventuele bijgebouwen dienen minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden.

Per woning dienen minimaal twee opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden achter de voorgevelrooilijn.

Voor de kavels op de koppen van de eilanden geldt dat er geen opstelplaatsen gerealiseerd mogen worden in het verlengde van de as van de woonstraat (hier ook geen garages).

Vormgeving en materialisatie bebouwing

Schuine kap met een helling van 50 graden of steiler. Langs- of een dwarskap. Maximale nokhoogte hoofdgebouw is 10m met een maximale goothoogte van 3,5m. Maximale nokhoogte van bijgebouwen is 6m met een maximale goothoogte van 3,5m.

Voor alle dakvlakken van het hoofdgebouw en de aan- en bijgebouwen dient rietbedekking gekozen te worden.

Alternatieve dakbedekking zijn matte, antraciete keramische pannen. Dit alleen in combinatie met beperkte materiaal- en kleurrange van de gevels zoals weergegeven in figuur 6.3 (blz. 51).

Vormgeving en kleur- en materiaalgebruik van hoofd- en bijgebouwen dient zorgvuldig op elkaar afgestemd te zijn.

