

Meeroevers II/b vlek 15 en 16

Beeldkwaliteitplan

14.08.2013





Figuur 0.1: plangrens

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Meerstadkwaliteit	11
3. Visie en Strategie	21
4. Beeldkwaliteit	31
6. Gebiedsgerichte Welstandscriteria	45

1. Inleiding



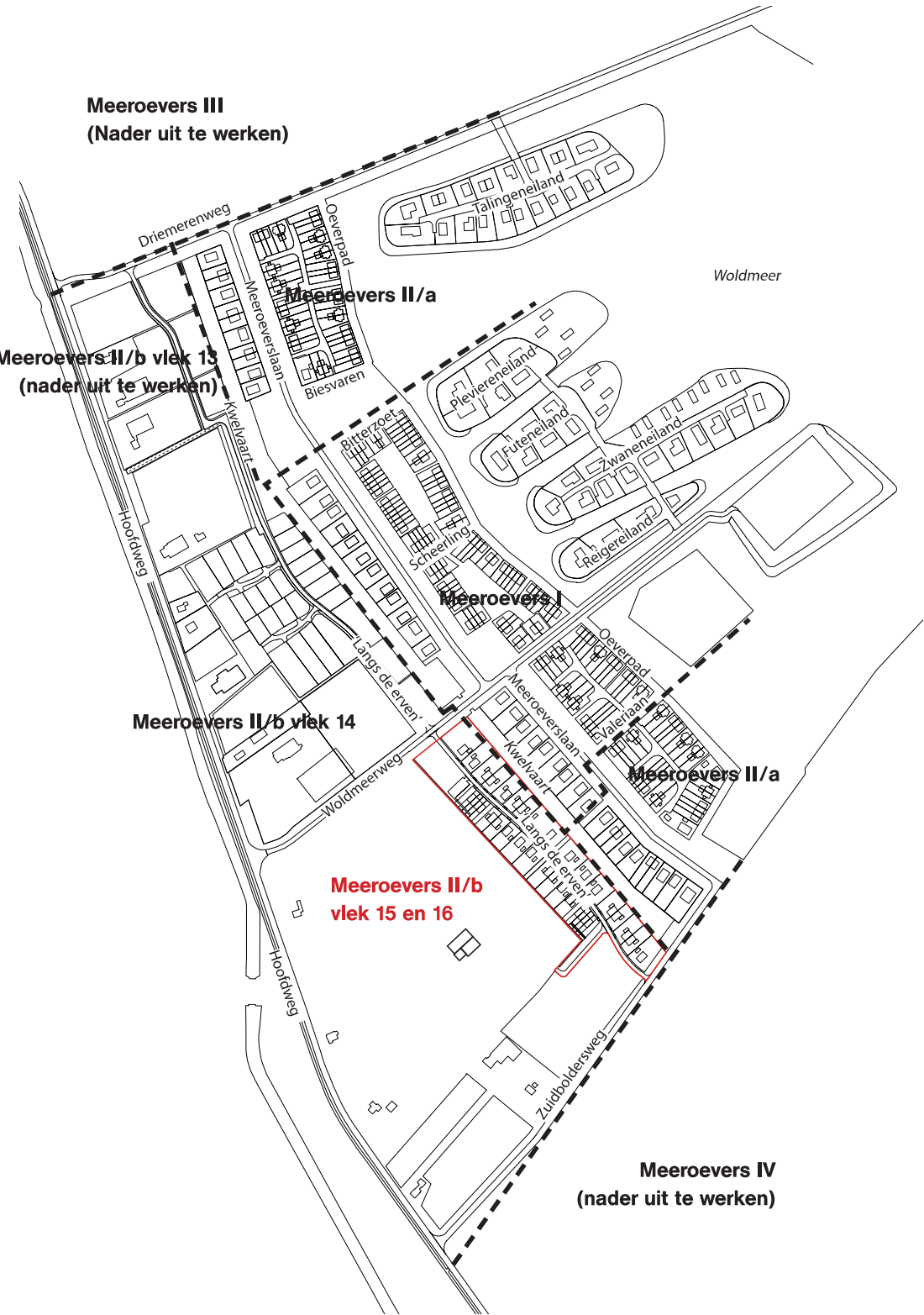
**Meeroevers III
(Nader uit te werken)**

**Meeroevers II/b vlek 13
(nader uit te werken)**

Meeroevers II/b vlek 14

**Meeroevers II/b
vlek 15 en 16**

**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 2010 is de Welstandsnota Slochteren vastgesteld. De nota kent een gebiedsgewijze opzet waarbij de welstandscriteria zijn afgestemd op de aard van het desbetreffende gebied. De nog te ontwikkelen gebieden die behoren tot het taakgebied van de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad (GRM) vallen buiten deze Welstandsnota. Voor deze gebieden geldt de "oude" Welstandsnota gemeente Slochteren 2004, aangevuld met gebiedsgerichte welstandscriteria die worden opgenomen in de beeldkwaliteitplannen voor Meerstad.

De gebiedsgerichte welstandscriteria voor Meeroevers II/b vlek 15 en 16 zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van dit document.

Relatie tot bestemmingsplan

In 2008 is het bestemmingsplan Meerstad-Midden goedgekeurd en in werking getreden. Meeroevers II/b vlek 15 en 16 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

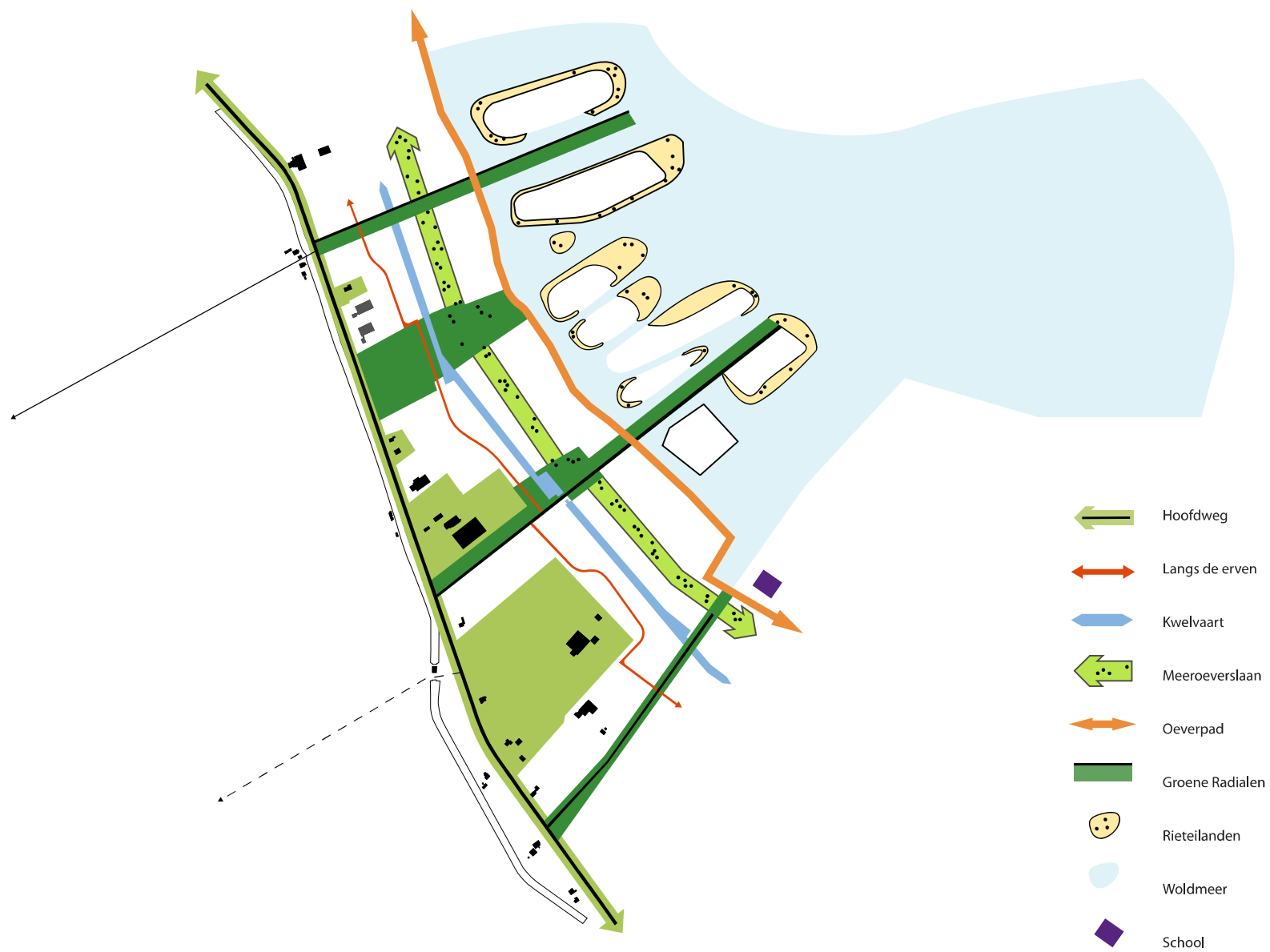
Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik (verharding en groen) als de maatvoering van de openbare ruimte. Ook legt dit document niet het aantal en de afmetingen van de getekende bouwkvavels vast.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. Vervolgens worden in hoofdstuk 2 de in Meerstad beoogde kwaliteiten uiteengezet en vastgelegd. Dit overkoepelende hoofdstuk is van toepassing op alle woningen in Meeroevers. Hoofdstuk 3 toont de ontwikkelstrategie voor Meeroevers II/b vlek 15 en 16. In hoofdstuk 4 worden de specifieke beeldkwaliteitscriteria voor de woningen en de beeldkwaliteitseisen voor de kavels aan Langs de erven behandeld. Het beeldkwaliteitplan sluit af met de Gebiedsgerichte Welstandscriteria die geformuleerd zijn ten behoeve van de welstandstoetsing.

Figuur 1.1:
Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers I en II

Figuur 1.2:
Fasering en benamingen Meeroevers I en II.



-  Hoofdweg
-  Langs de erven
-  Kwelvaart
-  Meeroeverslaan
-  Oeverpad
-  Groene Radialen
-  Rieteilanden
-  Woldmeer
-  School

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/b vlek 15 en 16 is een intieme woonstraat tussen de Hoofdweg en de Kwelvaart.

Gebaseerd op het Stedenbouwkundig Ontwerp

Dit beeldkwaliteitplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers II/b vlek 15 en 16 (bladzijde 26). In het beeldkwaliteitplan wordt ingegaan op de randvoorwaarden waaraan de bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en het groen moeten voldoen.

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. Langs de erven, een intieme woonstraat tussen de Hoofdweg en de Kwelvaart.
7. School

Differentiatie aan woonmilieus

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

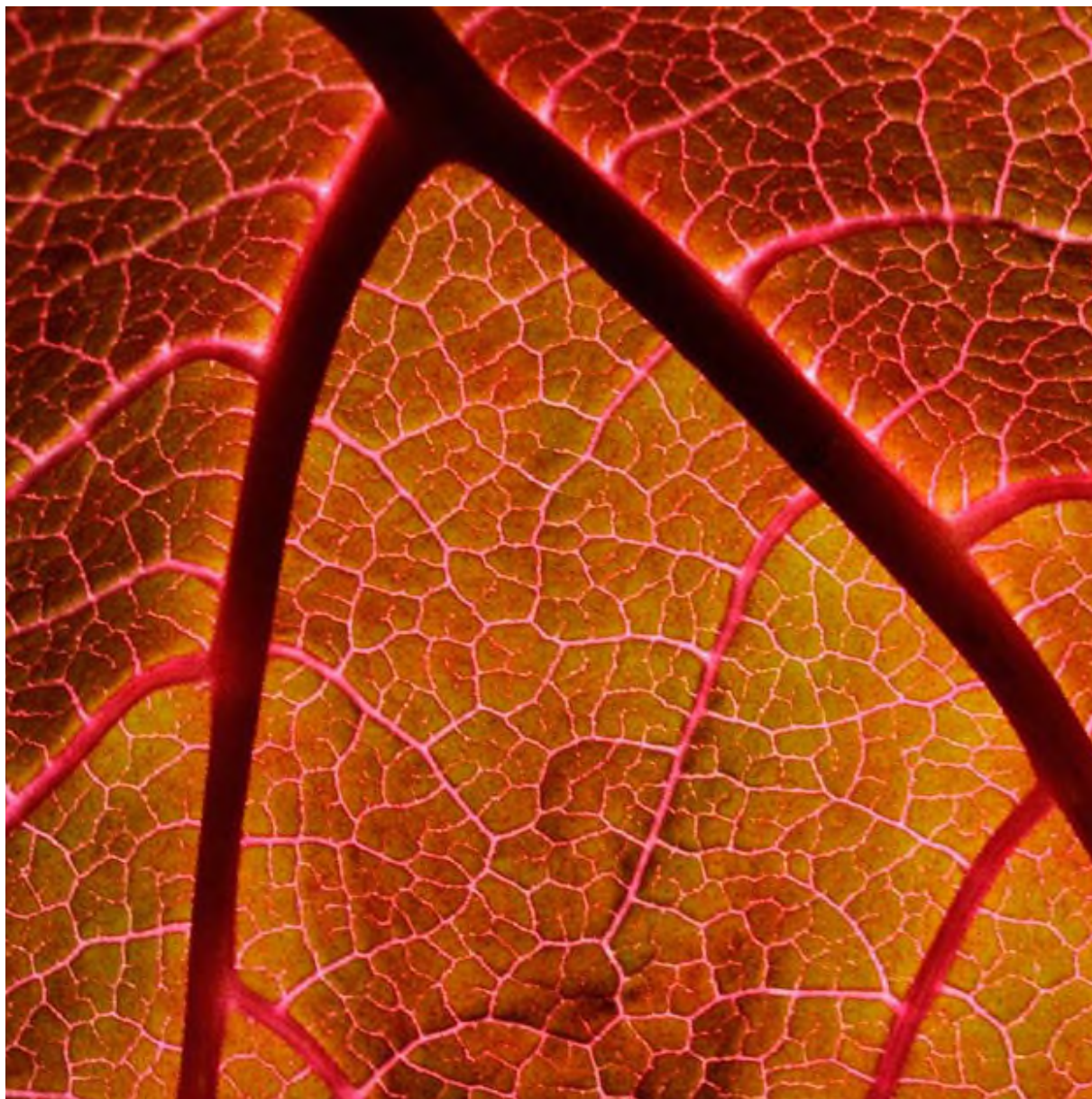
1. Grote kavels tussen het bestaande bebouwingslint.
2. Intieme buurtjes met een eigen karakter aan Langs de erven.
3. Laanbebouwing langs de Meeroeverslaan.
4. Waterfrontwoningen langs het Oeverpad.
5. Ruime, vrije kavels op de rieteilanden.
6. Waterwoningen tussen de brede rietkragen.

Fasering Meeroevers

Meeroevers wordt in fasen ontwikkeld. Ten noorden van Meeroevers II komt Meeroevers III. Ten zuiden van Meeroevers II komt Meeroevers IV.

Dit beeldkwaliteitplan omvat alleen Meeroevers II/b vlek 15 en 16 (fig. 1.2).

2. Meerstadkwaliteit



Figuur 2.1: Dooradering van natuur op alle schaalniveaus

Figuur 2.2: aansluiten op natuurlandschappen

Figuur 2.3: groen en natuur op buurniveau

Figuur 2.4: huis-, tuin- en keukennatuur



Het Meerstadlandschap

Inleiding

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.

Meerstadlandschap

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

Groen Blauw Raamwerk

Het Groen Blauw raamwerk vormt de schakel tussen natuur en landschap op de grote schaal en het groen op het kleinste schaalniveau; dat van de woning. Het bestaat uit een netwerk van groene openbare ruimtes en waterlopen en vormt de basis van het stedenbouwkundig plan.

Biodiversiteit Meeroevers

Door de aaneenschakeling van diverse droge en natte milieus op verschillende schaalniveaus wordt een ecologisch netwerk gevormd.

Biodiversiteit komt tot stand door in de openbare ruimte te werken met inheemse plantensoorten en gebruik te maken van bloemrijke bermen, zachte oevers, doorgaande bomenrijen, aanplant van bomen met eetbaar fruit en gemengde besrijke hagen.

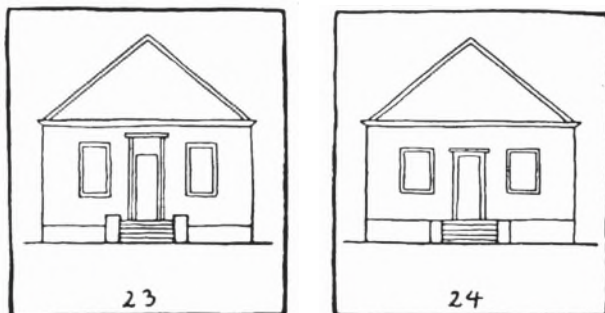


Ensceneren van het landschap

Onderlinge afstemming tussen bebouwing en inrichting van de openbare ruimte op alle schaalniveaus is een vereiste.

Overgangen

Het vormgeven van overgangen is een belangrijke ontwerpogave. Op het kleinste schaalniveau is bijvoorbeeld de overgang van openbare ruimte naar de tuin een belangrijke ontwerpogave. De routing van de straat via de tuin naar de voordeur van de woning, de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning moeten zorgvuldig op elkaar worden afgestemd. Unieke en zorgvuldige details en in de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte zorgen ervoor dat Meerstad een bijzonder woon-, recreatie- en natuurlandschap wordt.



Figuur 2.5: Zoektocht van Heinrich Tessenow naar het archetypische huis en de aansluiting van de woning op de tuin en de openbare ruimte.



Figuur 2.6: Stourhead. Hét voorbeeld van het ensceneren van een landschap: groen, water en bebouwing zijn met elkaar versmolten en versterken elkaar

Uitgangspunten Duurzaamheid

Wonen in het landschap

Bureau Meerstad daagt productiehouders, architecten en bewoners uit om het bijzondere van Meerstad tot uitdrukking te brengen in de bebouwing en inrichting van de kavels. De uitdaging is om het thema 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 nestelmogelijkheden voor vogels en vleermuizen, 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.

Groninger Woonkwaliteit

Groninger Woonkwaliteit (GWK) is het kwaliteitspakket voor woningbouw waarover met een groot aantal ontwikkelaars en opdrachtgevers overeenstemming is over de lokale kwaliteit. Dit kwaliteitspakket gaat het Bouwbesluit te boven. Het gaat daarbij om de levensloopbestendigheid van de woning, een goede toegankelijkheid en sociale veiligheid en duurzaamheid. Het gebruik van de pakketten bevordert de integrale kwaliteit en daarmee een duurzaam resultaat.

Het pakket wordt om de vier jaar geactualiseerd. Vooral op het gebied van energiezuinigheid, comfort en gezondheid zijn de denkbeelden zowel bij consumenten als opdrachtgevers en bouwers veranderd. Comfortabel en energiezuinig wonen staan bij woonconsumenten steeds meer in de belangstelling.

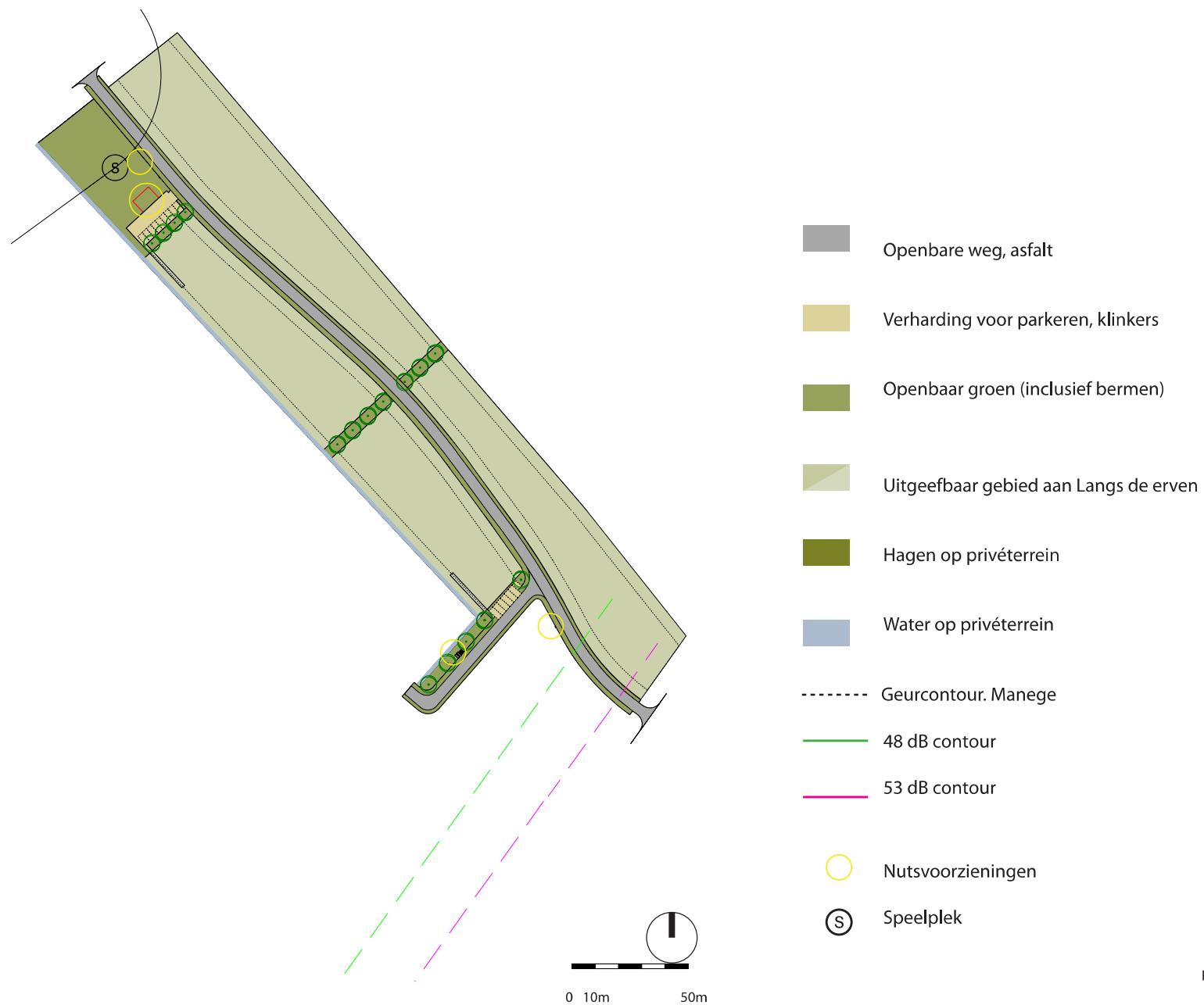
Groningen heeft de ambitie energieneutraal te worden. Om het traject naar energieneutraal in 2020 te stimuleren heeft de gemeente Groningen in 2011 onderzoek laten verrichten naar een ontwikkelstrategie voor energienul-woningen. Energienul is in economische zin nu al het meest voordelig wanneer het in de financiering meegenomen kan worden. De belangrijkste aanbevelingen en parameters zijn te vinden in het onderzoek "Nulenergie woningen, Ontwikkelstrategie naar 2020".

Een ander onderzoek dat de gemeente samen met de corporaties op het gebied van kwaliteit heeft laten doen is 'Woonmilieus in Stad, match en mismatch' op de Groninger woningmarkt. Dit onderzoek biedt goede inzichten in emotionele waarden die van invloed zijn op de keuze van woningen en woonmilieu's en de communicatie daarover.

Energieconcept

Door Bureau Meerstad is onderzoek gedaan naar de energievoorziening in Meerstad. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is besloten dat de woningen geen gasaansluiting krijgen. Dit betekent dat woningen op een andere, milieubewustere manier verwarmd moeten worden.

3. Visie en Strategie



Figuur 3.1: Ruimtegebruik

Visie

Respecteren van een eeuwenoud bebouwingslint.

De locatie Meeroevers II/b vlek 15 en 16 is gesitueerd tussen het lint van de Hoofdweg en de Kwelvaart en ligt daarmee op de grens van twee werelden, die van het oude lint aan de Hoofdweg en die van het nieuwe woongebied Meeroevers.

De Hoofdweg is een karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol lint. Het was ooit de basis waaruit het hele gebied ontgonnen is. Kenmerkend voor het lint zijn de zijlaantjes en de boomrijen dwars op het lint die vaak diep doordringen tot in het achterliggende gebied. Op deze manier wordt de karakteristieke waaivormige verkavelingsstructuur zichtbaar in het landschap.

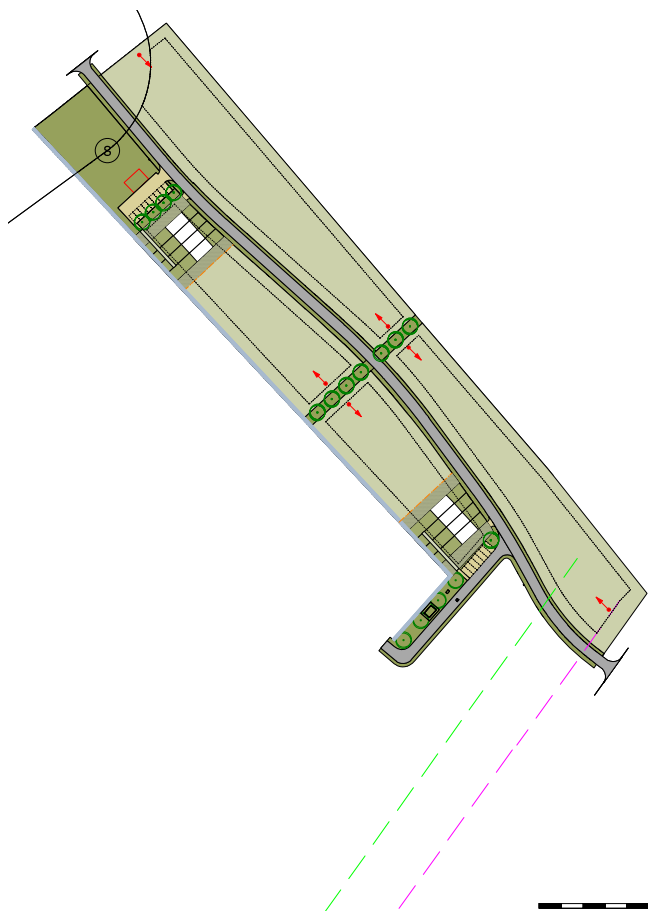
Lint achter een lint

Aan Langs de erven is de ruimtelijke invloedssfeer van het lint aan de Hoofdweg nog merkbaar en zichtbaar in het landschap. Dwarslinten en bomenrijen lopen vanaf de Hoofdweg door tot aan Langs de erven en sturen de verkavelingsrichting van de nieuwe woningen aan Langs de erven.

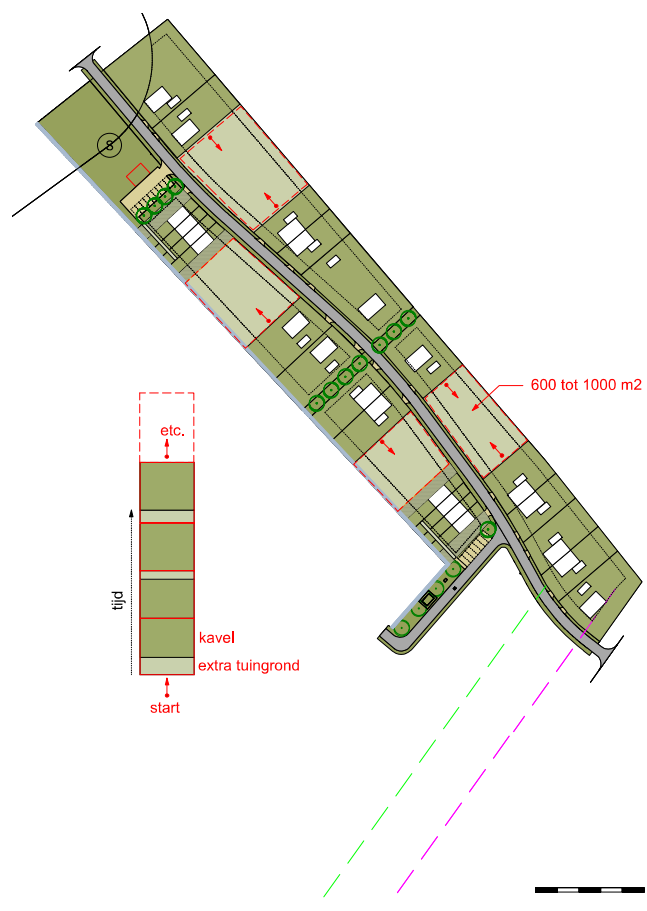
Aan Langs de erven wordt in aansluiting op het landelijk karakter van de Hoofdweg ingezet op een dorpsachtige lintbebouwing met een informeel groen karakter. Voor de karakteristiek wordt verwezen naar de gegroeide dorpslinten. Deze worden over het algemeen gekenmerkt door een grote diversiteit aan bebouwing in een losse groene setting. Deze karakteristieken zijn vertaald in grote basiskavels per typologie met de mogelijkheid extra tuingrond te kopen, een gemengd en informeel woonmilieu met een grote variatie in bebouwing. Langs de erven vormt zo een nieuw lint achter het lint aan de Hoofdweg en kan worden gezien als een achterpad van dit lint, een zogenaamd 'ervenpad'.



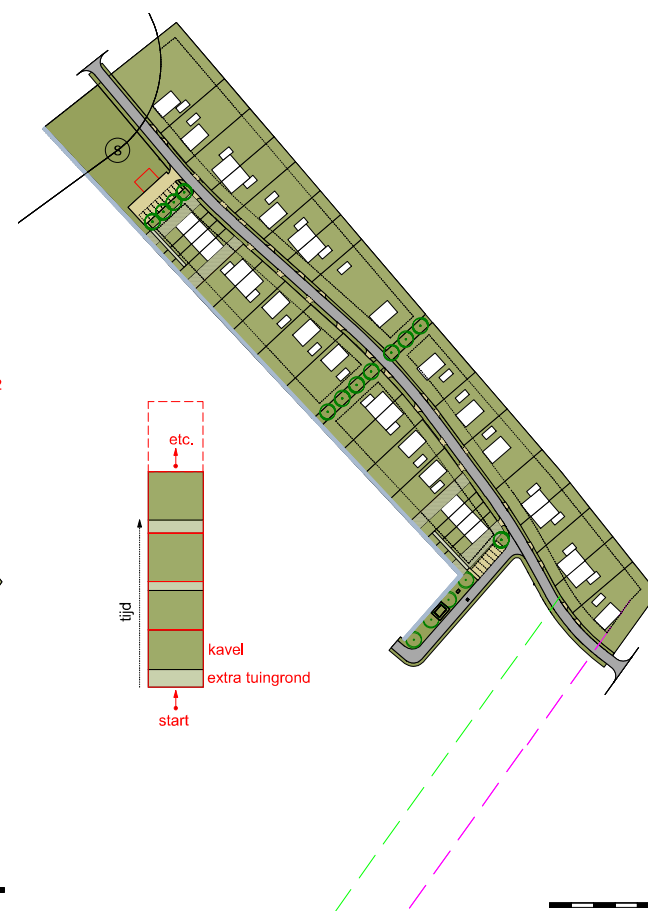
Figuur 3.2: Referentie dorpslint



Figuur 3.3: Stedenbouwkundige onderlegger voor rijwoningen



Figuur 3.4: Stedenbouwkundige onderlegger voor overige woningen



Figuur 3.5: Mogelijk eindbeeld

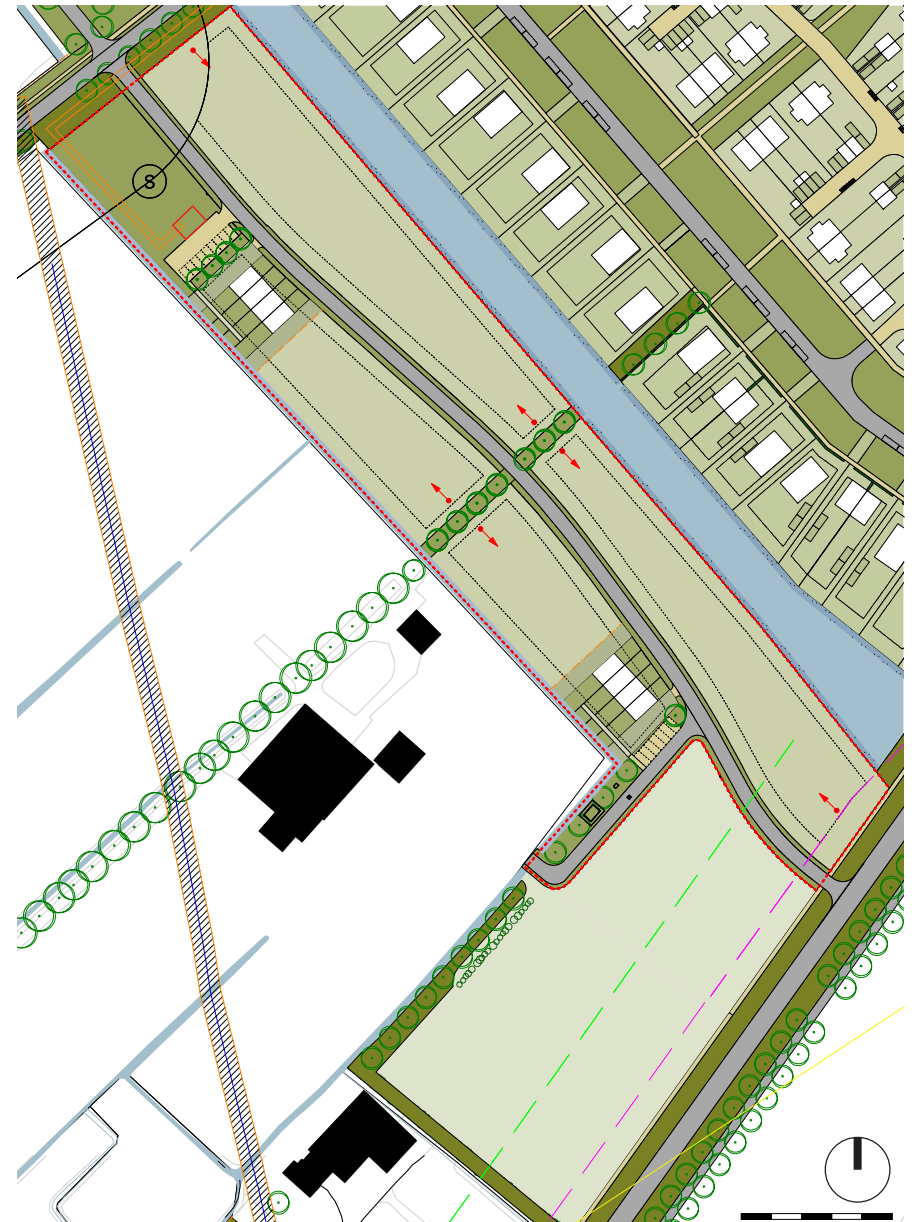


Figuur 3.6: Bomenrijen dwars op het lint van de Hoofdweg maken de oorspronkelijke verkavelingsstructuur zichtbaar

Ontwikkelstrategie

In de huidige markt is het van groot belang gefaseerd te kunnen ontwikkelen in kleinere eenheden. Op deze manier kan steeds flexibel worden ingespeeld op de actuele marktvaart. Om die reden is voor vlek 15 en 16 niet ingezet op een traditioneel eindplan, maar op een ontwikkelstrategie waarbij het plan is opgebouwd uit kleinere clusters die flexibel in de tijd bebouwd kunnen worden. Er zijn twee plekken vastgelegd waar rijwoningen mogen komen (zie figuur 3.3). Op deze plekken zijn clusters van maximaal vier rijwoningen mogelijk met parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Op andere plekken in dit stedenbouwkundig plan komen geen rijwoningen en bestaat het programma uit twee-aaneengebouwde woningen of vrijstaande woningen met parkeren op eigen erf (zie figuur 3.4 en 3.5).

In het stedenbouwkundig plan kan op verschillende plekken gestart worden met het “laten vol lopen” van de bouwvelden met twee-aaneengebouwde woningen of vrijstaande woningen. De kavels hebben een minimale maat per typologie en kunnen op bepaalde plekken desgewenst extra “tuingrond” bijkopen. Hierdoor wordt een ruime en groene opzet van de kavels gestimuleerd. De verkaveling voor de rijwoningen ligt min of meer vast in het uitwerkingsplan voor dit gebied. De verkaveling van de overige woningen wordt in een later stadium bepaald en is mede afhankelijk van de vraag.



Figuur 3.7: Stedenbouwkundig Plan voor vlek 15 en 16, rijwoningen

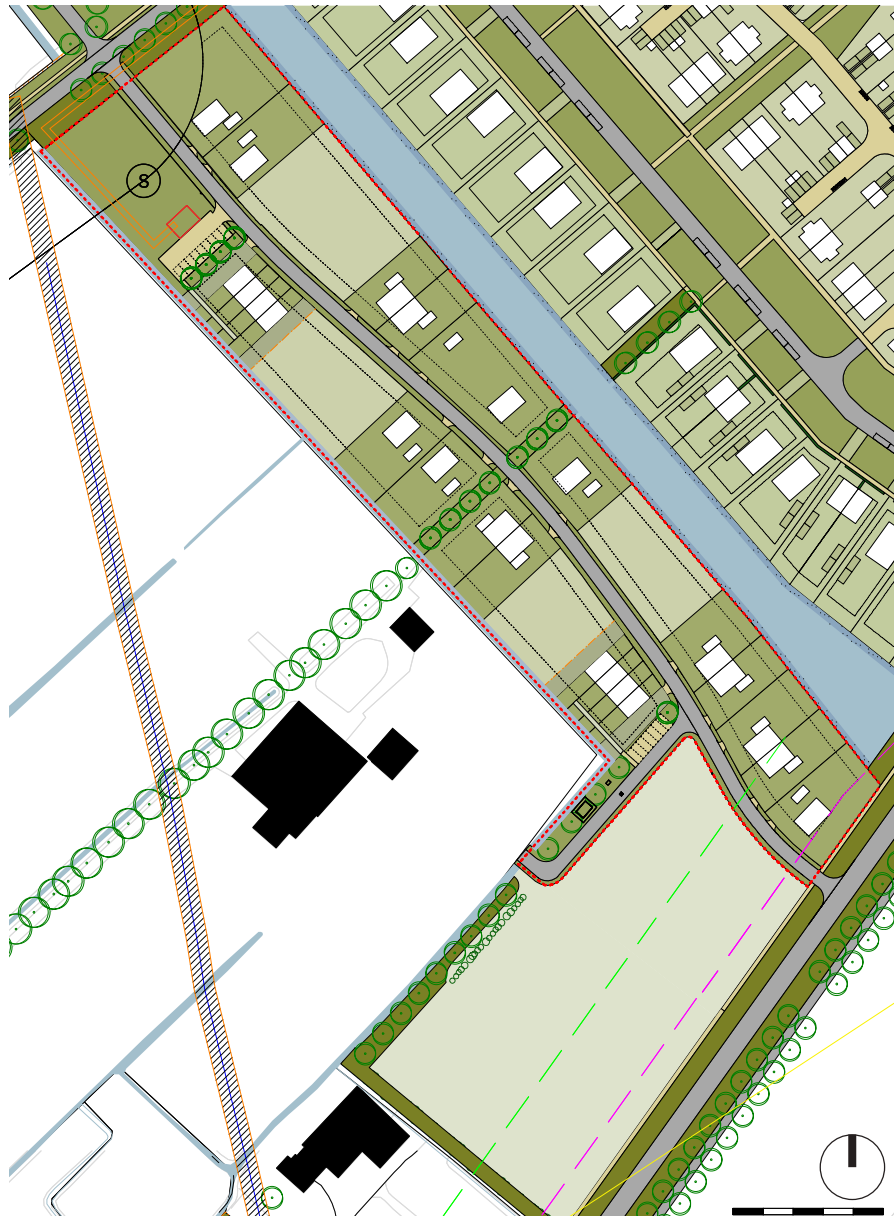
0 10m 50m



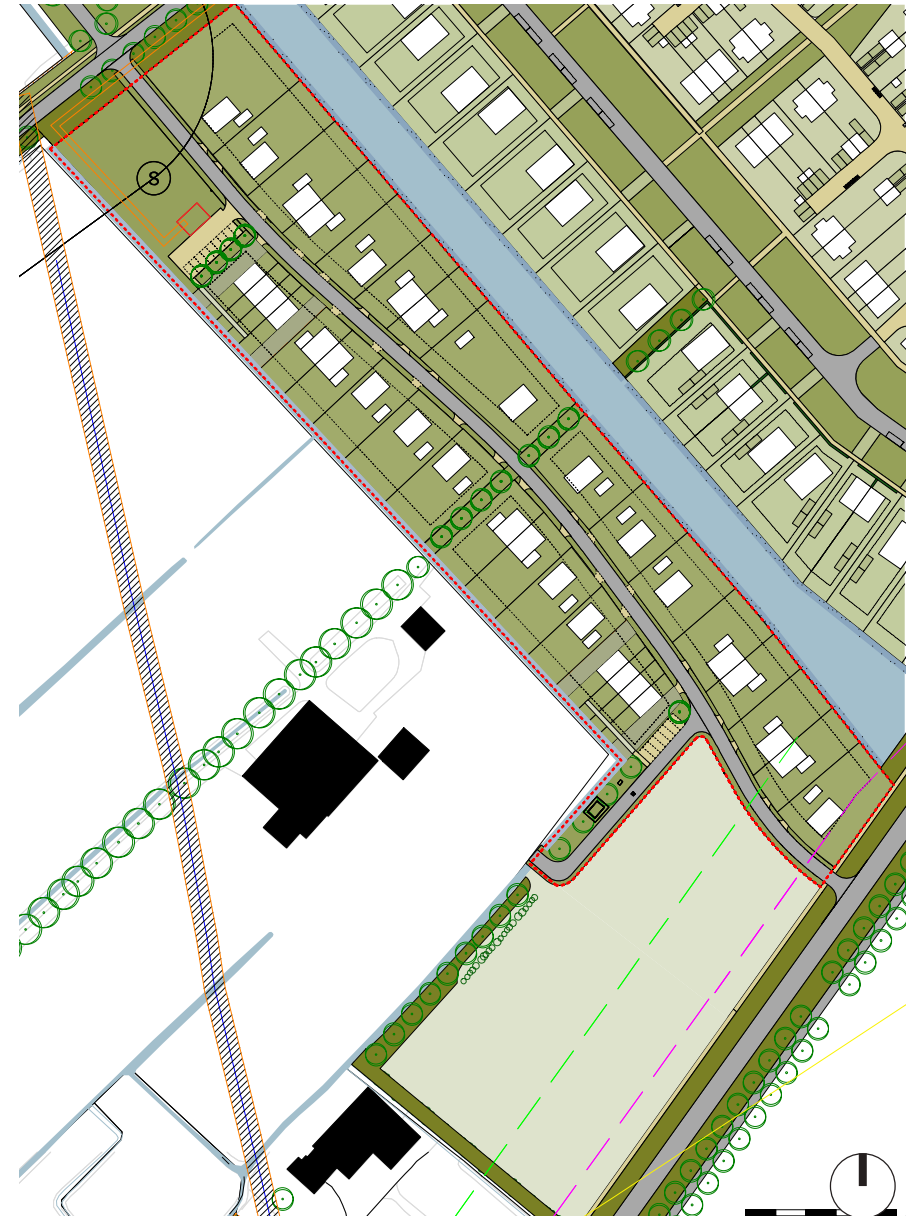
Figuur 3.8: Inspiratiebeelden voor tijdelijk gebruik onbebouwde velden tussen de bebouwing

Rijwoningen

Er mogen aan Langs de erven rijwoningen worden gerealiseerd. De positie van de rijwoningen ligt vast. Deze bevinden zich aan de westzijde van Langs de erven ter hoogte van de twee parkeerclusters in het openbaar gebied. Dit betekent dat in dit deelgebied maximaal twee clusters van maximaal vier rijwoningen worden gerealiseerd. Aan de koppen van deze rijwoningen wordt een strook grond van 5.4 meter gereserveerd voor een eventuele garage bij de eindwoningen. Deze strook grond wordt in eerste instantie aan de desbetreffende kopers aangeboden.



Figuur 3.9 Voorbeelduitwerking stedenbouwkundig plan voor overige woningen en mogelijk eindbeeld



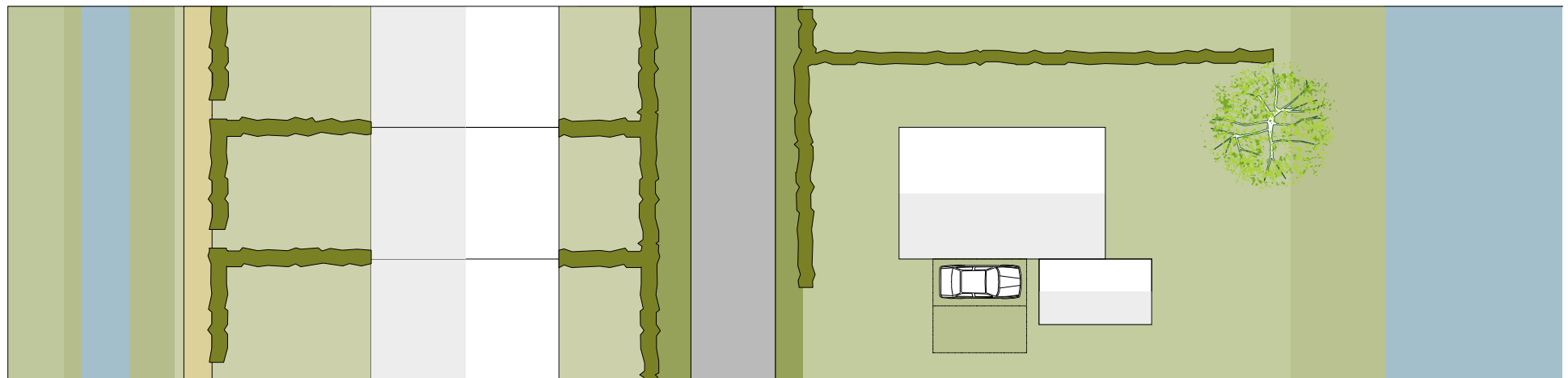
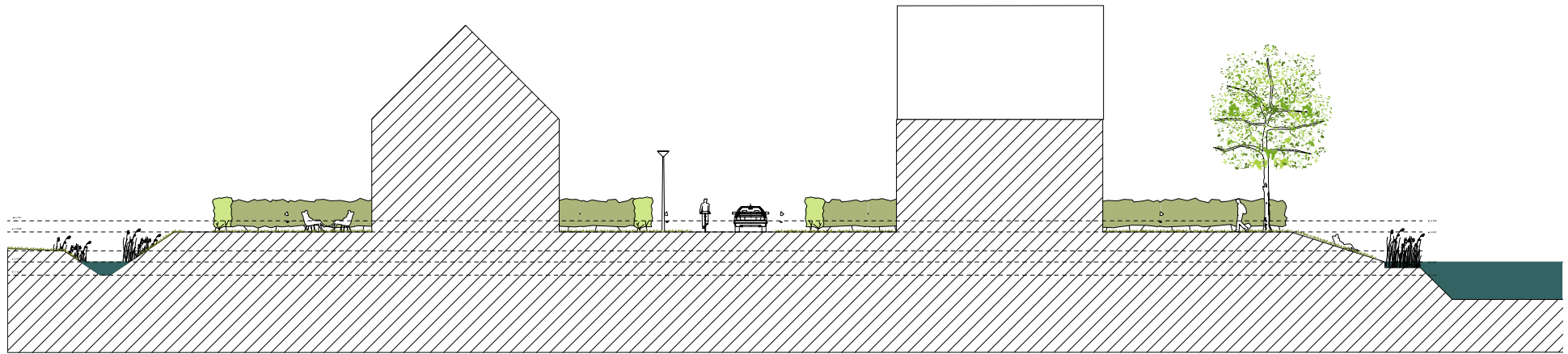
0 10m 50m



Figuur 3.10: Inspiratiebeeld met een heldere groenstructuur met hoge hagen aan weerszijden van Langs de erven

Overige woningen

De overige bouwvelden kunnen gevuld worden met twee-aaneengebouwde woningen of vrijstaande woningen. De kavels hebben een minimale maat per typologie. Voor zover beschikbaar kan 'tuingrond' bijgekocht worden waarmee een ruime en groene opzet op de kavels gestimuleerd wordt. Het is niet toegestaan meer dan 4 eenheden (4 vrijstaande woningen of 4 twee-aaneengebouwde woningen) met gelijke architectonische expressie naast elkaar te bouwen. Een openbare groenstrook tussen woningen wordt als onderbreking beschouwd.

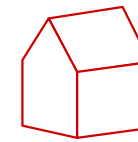


Figuur 3.11: Doorsnede over wegprofiel

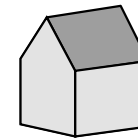
4. Beeldkwaliteit



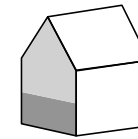
Figuur 4.1: Voorbeeld van eenheid versus variatie; verschil tussen onder- en bovengevel en een afwijkende gevelkleur en vorm



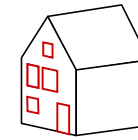
Eenheid in hoofdvorm



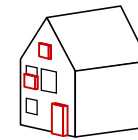
Eenheid in materiaal en kleur



Eenheid door Meerstaddetail



Subtiele variatie in gevelindeling



Subtiele variatie in geveltoevoegingen



Eenheid in erfafscheidingen

Figuur 4.2 t/m 4.7:

De Meerstadwoning

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

1. Eenheid in hoofdvorm

De Meerstadwoning bestaat in de basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een kap (fig. 4.2). 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. 4.3). De voorgeschreven gevelmaterialen bestaan uit baksteen of hout. 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 verdiepingsgevel. Achterliggende gedachte is het benadrukken van de relatie tussen huis en voortuin.

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. (fig. 4.1 en 4.4).

4. Subtiel variatie in gevelindeling

Door te variëren met de plaatsing en grootte van gevelopeningen worden woningen individueel herkenbaar (fig. 4.5).

5. Subtiel variatie in geveltoevoegingen

De individualiteit van de Meerstadwoning dient verder versterkt te worden door iedere woning een eigen karakter mee te geven. Middelen om de individuele expressie te versterken zijn: het omkaderen van gevelopeningen, toepassen van daklijsten, toepassen van diepe neggen of ramen die juist vlak in de gevel zijn geplaatst of toevoegingen als een Frans balkon, bloembakken of een gevelsteen (fig.4.6). Bij de beoordeling van het woningontwerp wordt er extra op gelet of de architect het beoogde karakter van de woning consequent heeft doorgevoerd in het ontwerp van de gevels.

6. Eenheid in erfafscheidingen

Landschap en groen spelen een belangrijke rol. Op de overgang tussen openbare ruimte en privé-kavels worden hagen toegepast (fig.4.7). Deze hagen bestaan uit de volgende soorten: *Acer campestre* en/of *Crataegus monogyna*. Tussen de kavels leggen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding aan.

Zichtlocaties

Op een aantal plekken in Meeroevers komen woningen op zichtlocaties te staan (twee voorkanten fig. 4.8). Op locaties die vanaf invalswegen of belangrijke verblijfsplekken extra in het oog springen, worden hogere eisen aan het architectonisch ontwerp gesteld. In het algemeen geldt 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 verstaan. Voor de meeste woningen is dit de gevel die op de straat is georiënteerd en waar de voordeur zich in bevindt.

Woningen (met uitzondering van de rijwoningen) 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 4.8 wordt aangegeven 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 de weg of openbaar pad, dient de aanbouw een gelijke vormgeving, kleur en materiaalgebruik te hebben als het hoofdgebouw.



Figuur 4.8: Aanduiding voorkanten van de woningen

Langs de erven

Langs de erven heeft een intiem karakter. Door het slingerende verloop van de weg, het smalle profiel en de hoge hagen die de route begeleiden wordt het zicht sterk begrensd en zorgt elke bocht voor een verrassing. Op deze manier ontstaat hier een intieme, geborgen woonsfeer. Langs de groene radialen vervallen de hagen en de bebouwing daarachter om plaats te maken voor uitzichten over de weilanden en groene scheggen richting de Meeroeverslaan en het Woldmeer anderzijds.

Situering

De woningen aan Langs de erven zijn gesitueerd tussen het eeuwenoude bebouwingslint aan de Hoofdweg en de Kwelvaart. De locatie ligt daarmee op de grens van twee werelden; die van het oude lint en die van het nieuwe woongebied van Meeroevers. Het grootste deel van de kavels aan Langs de erven grenst met de achterzijde rechtstreeks aan de ruime groene kavels aan de Hoofdweg of aan de Kwelvaart. Dit zorgt voor een setting met een landelijk groen karakter. In dit overgangsgebied is ingezet op een gemengd woonmilieu, een dorpslint, met een groen landelijk karakter en een grote diversiteit aan bebouwing. De hagen die Langs de erven begeleiden zorgen voor een heldere groenstructuur.

Beschut wonen

De nieuwe bebouwing ligt met de voorzijde achter de ruige hoge haag aan Langs de erven. Aan de achterzijde is er vrij uitzicht op de Kwelvaart met haar rietkragen of op de groene open weides die horen bij de grote kavels aan het lint van de Hoofdweg. De locatie combineert daarmee de beslotenheid en intimiteit van het wonen achter de haag met het open en vrije uitzicht op de Kwelvaart of de landelijke weides aan de achterzijde van de woning.

Bebouwing

Uitgangspunt is diversiteit en menging van woningtypologieën op grote groene kavels aan Langs de erven. Daarom komen rijwoningen, twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande hier gemengd voor. Voor vlek 15 en 16 zijn een aantal van de hiervoor beschreven criteria van de Meerstadwoning niet van toepassing. Het gaat hierbij om de eenheid in hoofdvorm voor wat betreft de dakhelling en eenheid in materiaal en kleur. Het is niet toegestaan meer dan 4 eenheden (4 vrijstaande woningen of 4 twee-aaneengebouwde woningen) met gelijke architectonische expressie naast elkaar te bouwen. Een openbare groenstrook tussen woningen wordt als onderbreking beschouwd.

Inrichting van de kavel

Groen gemengd woonmilieu

Aan Langs de erven wordt gestreefd naar een informeel gemengd woonmilieu, ingebed in het groen. Het dorpslint dient als referentie.

Hagen op de erfgrans tussen openbaar en privé zijn belangrijk voor het bereiken van dit beeld. Daarnaast wordt een aantal kopers de mogelijkheid geboden om een extra grote tuin te realiseren. Voor de bebouwing worden iets ruimere afstanden ten opzichte van de erfgransen aangehouden dan elders in Meeroevers. Om Langs de erven zo groen en ruimtelijk mogelijk te laten zijn wordt het aantal rijwoningen gemaximeerd en worden de locaties daarvoor vastgelegd.

Het is niet toegestaan meer dan vier eenheden (4 vrijstaande woningen of 4 twee-aaneengebouwde woningen) met gelijke architectonische expressie naast elkaar te hebben. Een openbare groenstrook tussen woningen wordt als onderbreking beschouwd. De tuin is een belangrijke kwaliteit aan Langs de erven. Daarom geldt er per woningtype een minimaal kaveloppervlak. Voor de rijwoningen bedraagt dit 150 m². Voor twee-aaneengebouwde woningen bedraagt het kaveloppervlak minimaal 450 m² en voor vrijstaande woningen minimaal 550 m². Bij enkele woningen kan, afhankelijk van de behoefte van de koper en de beschikbaarheid, extra tuingrond worden bijgekocht.

Erfafscheiding

In de voortuinen van de woningen aan Langs de erven worden door bureau Meerstad hagen aangeplant. Hetzelfde geldt voor zijerven die rechtstreeks grenzen aan de (niet tijdelijke) openbare ruimte. Bij de start van de ontwikkeling

van het plangebied worden alle hagen ingeplant. De hoogte voor hagen aan Langs de erven bedraagt minimaal 1,5m. De hagen bestaan uit verschillende inheemse haagsoorten. Erfafscheidingen die bewoners zelf aanleggen bestaan bij voorkeur ook uit inheemse hagen of struiken. Op deze manier dragen bewoners bij aan een groene en ecologische leefomgeving.

Achtere tuinen grenzen aan één van de kavels aan de Hoofdweg, aan de Kwelvaart of aan een andere achtertuin. Voor kavels die met de achtertuin grenzen aan één van de kavels aan de Hoofdweg geldt dat de achtererfgrans in het hart van de sloot ligt.

Bij kavels die met de achtertuin grenzen aan de Kwelvaart wordt de grens tussen tuin en water gemarkeerd door de beschoeiing. Grenzend hieraan ligt een 2m brede plasdrasoever waar riet in komt te groeien. De plasdrasoever behoort niet tot de kavel en vanwege het onderhoud kunnen hier geen steigers voor bootjes aangelegd worden.

Inritten

Alle kavels (exclusief de rijwoningen) worden via inritten ontsloten vanaf Langs de erven of de Zuidboldersweg. Waar mogelijk wordt per twee kavels één gezamenlijke inrit gerealiseerd. Hagen mogen alleen ter plaatse van erftoegangen onderbroken worden. Per kavel is de doorgang door de haag maximaal 3m breed. Bij gecombineerde erftoegangen bij twee kavels mag de totale breedte van de doorgang maximaal 6m zijn. Voor rijwoningen zonder garage mogen de doorgangen maximaal 1,5 meter breed zijn. Woningen met een inrit op de Zuidboldersweg mogen aan Langs de erven een extra doorgang van 1.5 meter maken ten behoeve van bereikbaarheid van de voordeur.

Opstelplaatsen auto's

Per woning moeten minimaal twee opstelplaatsen voor auto's op de eigen kavel worden gerealiseerd. Garages worden niet meegerekend als opstelplek. Rijwoningen parkeren in de daarvoor bestemde parkeerclusters.

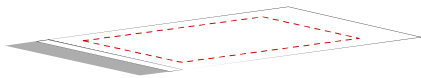
Bouwen binnen het bouwvlak

Om ervoor te zorgen dat de nieuwe bebouwing voldoende afstand tot elkaar en de omgeving houdt, is op de kavel een "Bouwvlak" aangegeven. Alle bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Dat houdt in dat zowel het hoofdgebouw als alle aan-, op- en uitbouwen én de bijgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.

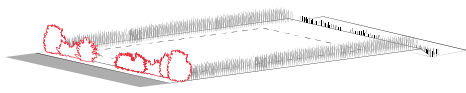
De bouwvlakken liggen 5m uit de voorerf- en achtererfgrans. Voor vrijstaande woningen geldt daarnaast dat het bouwvlak aan de zijerfgrans op 3m ligt en voor twee-aaneengebouwde woningen ligt het bouwvlak op 3m van de zijerfgrans die niet bebouwd is met de woning. Ten behoeve van een optimale verkaveling is hierop enige afwijking mogelijk tot 2 meter van de erfgrans voor uit-, aan-, en bijgebouwen en voor het hoofdgebouw indien deze grenst aan openbaar groen aan die zijde.

Vrijstaande woning

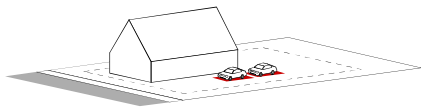
Figuur 4.9 t/m 4.11: inrichting van de kavel:



Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwvlakken liggen 3m uit beide zijergrenzen en 5m uit de voorerf- en achtererfgrens.

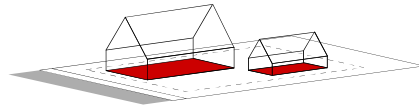


Op de kavel wordt binnen een zone van een meter op priveterrein een haag aangelegd die minimaal 1,5m hoog wordt. Tussen de kavels leggen de bewoners zelf een erfafscheiding aan, bij voorkeur met groene hagen.

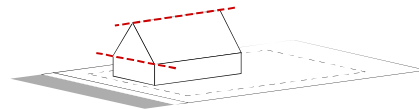


Twee opstelplaatsen voor auto's dienen naast of achter de woning te worden gerealiseerd. Rijwoningen parkeren in de daarvoor bestemde parkeerclusters.

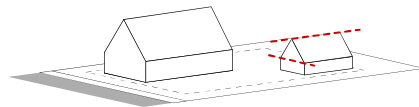
Figuur 4.12 t/m 4.14: bouwregels gebouwen:



Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle bebouwing (woning, inclusief alle aan- en bijgebouwen) is 30% van het kaveloppervlak bij een vrijstaande woning met een maximum van 200m²;

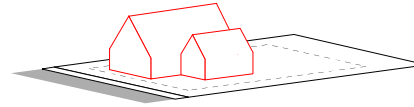


Alle woningen krijgen een kap, voor de kaprichting geldt vrije keuze tussen langskap en dwarskap. De nokhoogte van een woning is maximaal 13m, de goothoogte is maximaal 6m.



Bijgebouwen liggen achter de voorgevellijn. De nokhoogte van een bijgebouw is maximaal 7m (6m voor vrijstaand bijgebouw), de goothoogte is maximaal 4,5m (3m voor vrijstaand bijgebouw)

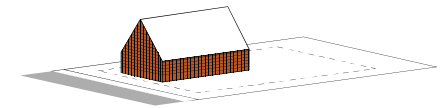
Figuur 4.15: bouwregels gebouwen:



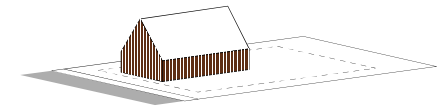
Samengestelde kappen zijn toegestaan zolang de hoofdvorm herkenbaar is

Figuur 4.16 t/m 4.20: materiaal/kleur gevel en dak:

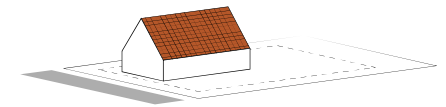
Gevels natuurlijk materiaal en kleurgebruik



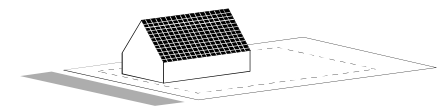
baksteen in aardetinten



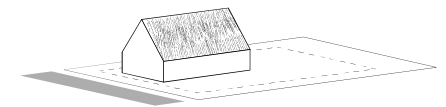
hout



matte, roodoranje dakpan



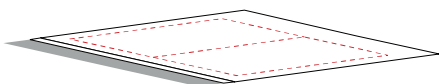
matte, antraciete dakpan



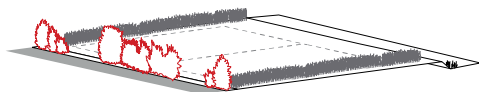
rietten kap

Twee-aaneengebouwde woningen

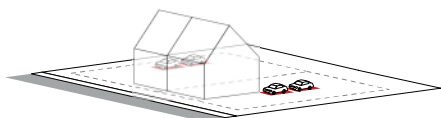
Figuur 4.21 t/m 4.23: inrichting van de kavel:



Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwvlakken liggen 3m uit de zijerfgrens en 5m uit de voorerf- en achtererfgrens.

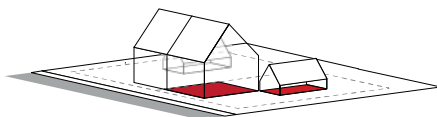


Op de kavel wordt binnen een zone van een meter op priveterrein een haag aangelegd, die minimaal 1,5m hoog wordt. Tussen de kavels leggen de bewoners zelf een erfafscheiding aan, bij voorkeur met groene hagen.

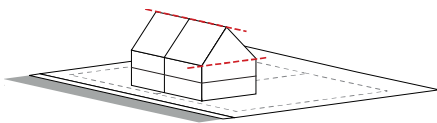


Twee opstelplaatsen voor auto's dienen naast of achter de woning te worden gerealiseerd.

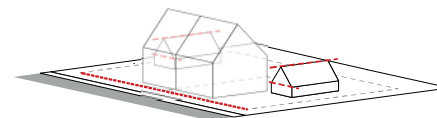
Figuur 4.24 t/m 4.26: bouwregels gebouwen:



Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle bebouwing (woning inclusief alle aan- en bijgebouwen) is 30% van het kaveloppervlak bij een halfvrijstaande woning met een maximum van 150m².

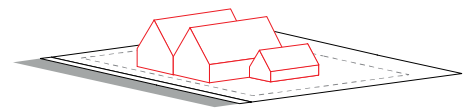
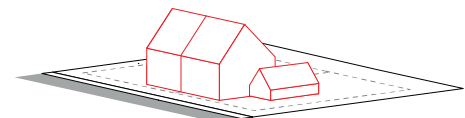


Alle woningen krijgen een kap, voor de kaprichting geldt vrije keuze tussen langskap en dwarskap. De nokhoogte van een woning is maximaal 13m, de goothoogte is maximaal 6m.



Bijgebouwen liggen achter de voorgevellijn. De nokhoogte van een bijgebouw is maximaal 7m (6m voor vrijstaand bijgebouw), de goothoogte is maximaal 4,5m (3m voor vrijstaand bijgebouw)

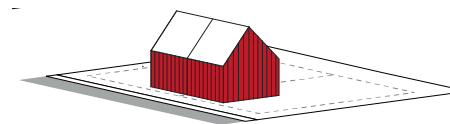
Figuur 4.27: bouwregels gebouwen:



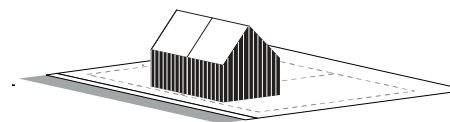
Samengestelde kappen zijn toegestaan zolang de hoofdvorm herkenbaar is

Figuur 4.28 t/m 4.32: materiaal/kleur gevel en dak:

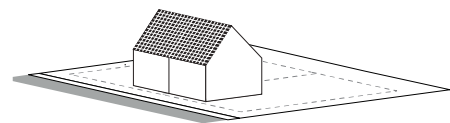
Gevels natuurlijk materiaal en kleurgebruik



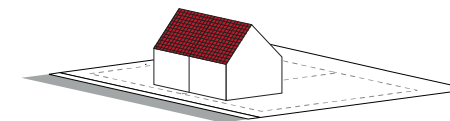
baksteen in aardetinten



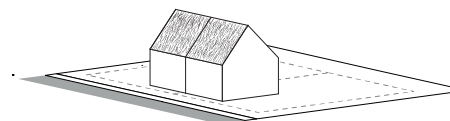
hout



matte, roodoranje dakpan



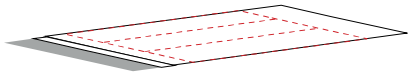
matte, antraciete dakpan



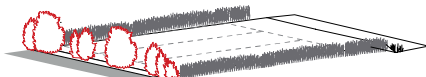
rietten kap

Rijwoningen

Figuur 4.33 en 4.34: inrichting van de kavel:

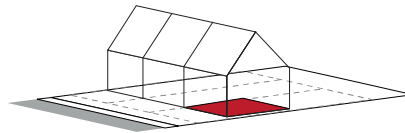


Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwvlakken liggen 5m uit de voorerf- en achtererfgrens.

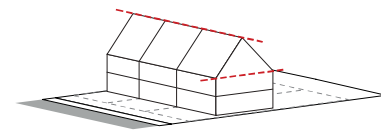


Op de kavel wordt binnen een zone van een meter op priveterrein een haag aangelegd, die minimaal 1,5m hoog wordt. Aan de achterzijde van de woning leggen de bewoners zelf een erfafscheiding aan, bij voorkeur met groene hagen.

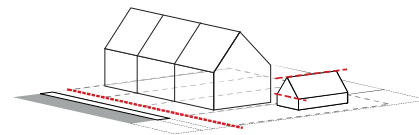
Figuur 4.35 t/m 4.37: bouwregels gebouwen:



Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle bebouwing (woning inclusief alle aan- en bijgebouwen) is 50% van het kaveloppervlak bij een rijwoning met een maximum van 100m²

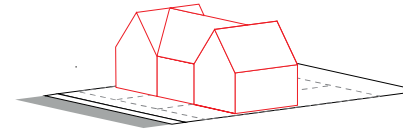
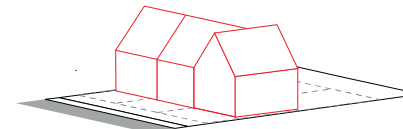
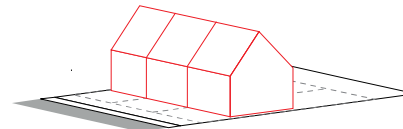
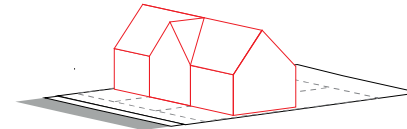


Alle woningen krijgen een kap, voor de kaprichting geldt vrije keuze tussen langskap en dwarskap. De nokhoogte van een woning is maximaal 13m, de goothoogte is maximaal 6m.



Bijgebouwen liggen achter de voorgevellijn. De nokhoogte van een bijgebouw is maximaal 7m (6m voor vrijstaand bijgebouw), de goothoogte is maximaal 4,5m (3m voor vrijstaand bijgebouw)

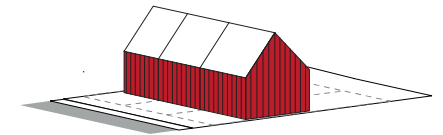
Figuur 4.38: bouwregels gebouwen:



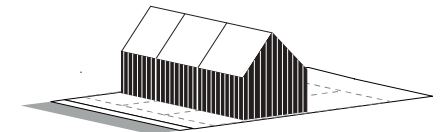
Alle woningen krijgen een kap, de kaprichting is vrij te bepalen. De nokhoogte van een woning is maximaal 13m, de goothoogte is maximaal 6m. Samengestelde kappen zijn toegestaan zolang de hoofdvorm herkenbaar is

Figuur 4.39 t/m 4.43: materiaal/kleur gevel en dak:

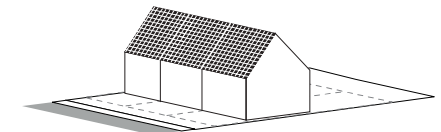
Gevels natuurlijk materiaal en kleurgebruik



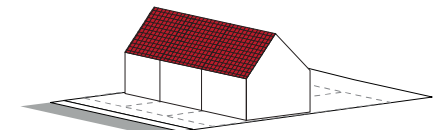
baksteen in aardetinten



hout



matte, roodoranje dakpan



matte, antraciete dakpan



rieten kap



Figuur 4.43: Sfeerbeeld van wonen met de achtertuin aan de Kwelvaart.

Vormgeving en materialisatie

Architectuur

Vanwege de groene hagen aan Langs de erven kan de regelgeving voor de bebouwing op de kavels beperkt blijven. Er is gestreefd naar zoveel mogelijk vormgevingsvrijheid. Om toch een bepaalde samenhang te garanderen zijn een aantal zaken met betrekking tot de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning vastgelegd. Een goede balans tussen samenhang en diversiteit in architectuur is van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Meeroevers. Om die balans te krijgen staan de kavels en de woningen haaks op de achtererfgrens en bestaan alle Meerstadwoningen in de basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een kap.

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

Het uiteindelijke beeld voor de woningen op de kavels aan Langs de erven moet een aangename afwisseling worden van woningen met een gelijke hoofdvorm maar met variatie in de uitwerking en in detaillering.

Schuine kap, nok- en goothoogtes

Alle woningen aan Langs de erven dienen een kap te krijgen. Men is vrij in de keuze voor een langskap (minimaal 30 graden) of een dwarskap (minimaal 50 graden). De maximale nokhoogte bedraagt 13m en de maximale goothoogte 6m. De maximale nokhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt 7m en de maximale goothoogte 4,5m. Binnen 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens is dat respectievelijk 6 en 3m. Ook voor vrijstaande bijgebouwen bedraagt de maximale hoogte 6m en de maximale goothoogte 3m.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Het hoofdgebouw en de aan-, uit- 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 andere gebouwen zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd.

Alle bebouwing op de kavel moet binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Dit betekent dat alle aan-, uit- en bijgebouwen, inclusief veranda's en erkers, binnen het bouwvlak moeten liggen. Voor veranda's voor de voorgevel geldt bij drie of meer aaneengebouwde woningen het alles of niets principe; bij alle woningen wel of geen veranda.

Aan-, uit- en bijgebouwen worden achter de voorgevellijn gesitueerd.

Maximaal bebouwingspercentage per kavel

Voor vrijstaande woningen geldt dat maximaal 30% van het totale kaveloppervlak bebouwd mag worden, met een maximum van 200 m², inclusief aan-, uit- en bijgebouwen.

Voor halfvrijstaande woningen geldt dat maximaal 30% van de totale kaveloppervlakte bebouwd mag worden, met een maximum van 150 m², inclusief aan-, uit- en bijgebouwen.

Voor rijwoningen geldt dat maximaal 50% van het totale kaveloppervlak bebouwd mag worden, met een maximum van 100 m², inclusief aan-, uit- en bijgebouwen.



Figuur 4.44 impressie van Langs de erven

Eenheid door Meerstaddetail

Alle woningen in Meeroevers hebben een subtiel verschil tussen de begane grondgevel en de verdiepingsgevel. Dit zorgt voor samenhang. 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.

Woning karakter meegeven

Naast samenhang is individuele expressie van belang. Middelen zijn het omkaderen van de gevelopeningen, toepassen van daklijsten, werken met diepe neggen of ramen die juist vlak in de gevel zijn geplaatst. Verder kunnen toevoegingen als een Frans balkon, bloembakken of een gevelsteen de woning extra expressie geven. Toevoegingen en verbijzonderingen zijn integraal onderdeel van de architectuur. Bij de beoordeling van het woningontwerp wordt er op gelet of de architect het beoogde karakter van de woning consequent heeft doorgevoerd in het ontwerp.

Keuze in materiaal en kleur

Woningen worden uitgevoerd in natuurlijke of daarop gelijkende materialen en tinten.

Gevels

Het gevelmateriaal bestaat uit: baksteen, gekeimd metselwerk, stucwerk en/of planken. Daarbij zijn rode, grijze, bruine aardetinten en witte tinten toegestaan. Hout, keim- en stucwerk mogen ook in wit worden uitgevoerd.

Men dient alle gevels van het hoofdgebouw inclusief de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen uit te voeren in één of meerdere van de voorgeschreven materialen en kleuren.

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.

Daken

Voor het dak heeft men de keuze uit een matte, roodoranje of antraciete, gebakken dakpan of een natuurlijke rieten kap. Aan en uitbouwen en bijgebouwen met een kap dienen uitgevoerd te worden met eenzelfde kapvorm en hetzelfde afdekkingsmateriaal als het hoofdgebouw.

5. Gebiedsgerichte Welstandscriteria

Meerstadkwaliteit (algemene regels)

In dit hoofdstuk worden voor verschillende gebieden binnen Meeroevers II/b vlek 15 en 16 de gebiedsgerichte welstandscriteria benoemd. De kaartjes in de paragrafen geven aan op welke gronden de criteria in die paragraaf betrekking hebben.

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 ontwerpogave.

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

1. dwarskap van tenminste 50 graden of een langskap van tenminste 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.

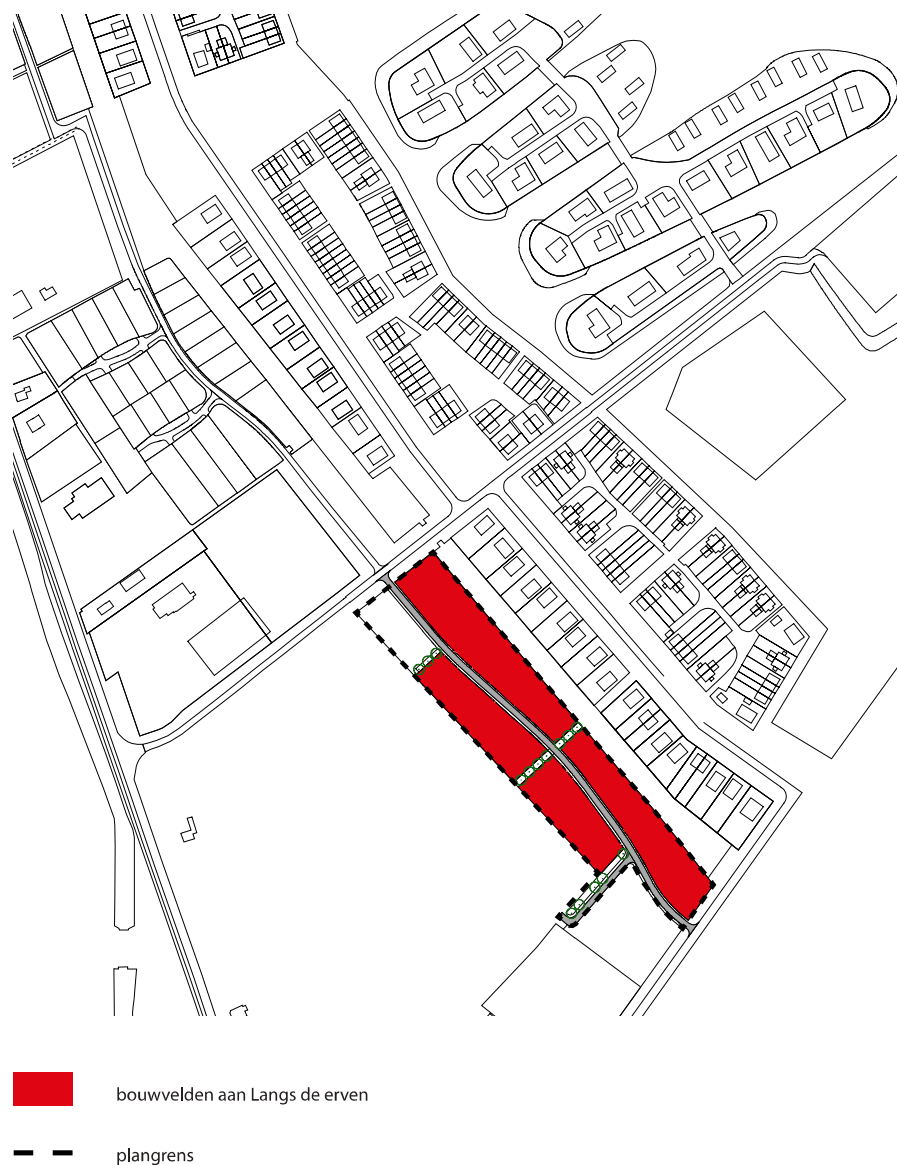
Het Meerstaddetail is een subtiel verschil tussen de begane grondgevel en de verdiepingegevel. Voorbeelden hiervan zijn: een subtiele terugzetting van de begane grondgevel, verschil in metselwerk (textuur steen en/of voeg), toepassen van een lijst of band tussen onder- en bovengevel, toepassen van horizontale 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.

Woningen op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte (exclusief de rijwoningen) hebben twee voorgevels. Aan bebouwing op zichtlocaties worden hogere architectonische eisen gesteld.

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 er extra op gelet of de architect het beoogde karakter van de woning consequent heeft doorgevoerd in het ontwerp. In zijn 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.



Figuur 5.1: Plangrens en kavels aan Langs de erven'

Kavels aan Langs de erven

Van een aantal van de hiervoor beschreven criteria van de Meerstadwoning wijken we af in vlek 15 en 16. Het gaat hierbij om de eenheid in hoofdvorm en eenheid in materiaal en kleur.

Inrichting van de Kavel

Het maximale bruto begane grondoppervlak van alle bebouwing (woning inclusief alle aan-, uit- en bijgebouwen) bedraagt bij:

vrijstaande woningen 30% van het kaveloppervlak, met een maximum van 200m² ;

twee-aaneengebouwde woningen 30% van het kaveloppervlak, met een maximum van 150m² en rijwoningen 50% van het kaveloppervlak, met een maximum van 100m².

Het is niet toegestaan meer dan 4 eenheden (4 vrijstaande woningen of 4 twee-aaneengebouwde woningen) met gelijke architectonische expressie naast elkaar te bouwen. Een openbare groenstrook tussen woningen wordt als onderbreking beschouwd.

De bouwvlakken liggen 5m uit de voorerf- en achtererfgrens. Voor vrijstaande woningen geldt daarnaast dat het bouwvlak aan de zijerfgrenzen op 3m ligt en voor twee-aaneengebouwde woningen ligt het bouwvlak op 3m van de zijerfgrens die niet bebouwd is met de woning. Ten behoeve van een optimale verkaveling is hierop enige afwijking mogelijk voor aan-, uit- en bijgebouwen indien het hoofdgebouw grenst aan openbaar groen.

Aan-, uit- en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te vallen en moeten achter de voorgevellijn worden gesitueerd. Voor veranda's geldt bij drie of meer aaneengebouwde woningen het alles of niets principe; bij alle woningen wel of geen veranda. Per woning dienen minimaal twee opstelplaatsen voor auto's te worden gerealiseerd. De rijwoningen vormen hierop de enige uitzondering.

Vormgeving en materialisatie bebouwing

Dwarskap van 30 graden of steiler of een langskap van 40 graden of steiler.

Maximale nokhoogte hoofdgebouw is 13m met een maximale goothoogte van 6m.

Maximale nokhoogte van bijgebouwen is 7m met een maximale goothoogte van 4,5m. Voor bij-, uit- en bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen welke minder dan 3 m uit de zijdelingse erfgrens staat geldt een maximale nokhoogte van 6m en een maximale goothoogte van 3m.

Het Meerstaddetail wordt in alle naar de weg gekeerde gevels toegepast.

Voor de gevels, inclusief de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dient een keuze gemaakt te worden uit één, of een combinatie van de volgende materialen: baksteen, gekeimd metselwerk, stucwerk en/of planken. Daarbij zijn rode, grijze, bruine aardetinten en witte tinten toegestaan. Hout, keim- en stucwerk mogen ook in wit worden uitgevoerd.

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

Stedenbouwkundig ontwerp:

© 2013 **De Zwarte Hond**

in opdracht van:

Bureau Meerstad

Hoofdweg 143a

9617 AD Harkstede

T. (050) 599 57 10

F. (050) 599 57 22

info@meerstad.eu

www.meerstad.eu

Contactpersoon Meeroevers algemeen:

Robert Leverman

leverman@meerstad.eu

Contactpersoon voor alle tekeningen:

Han Franken

franken@meerstad.eu





GEMEENTE SLOCHTEREN

Geachte raadsleden,

Hierbij bieden wij u het volgende raadsvoorstel ter besluitvorming aan.

Beslispunten

1. Vaststellen Beeldkwaliteitplan Meerrovers II/b vlek 15 en 16

Aanleiding

Voor de nieuwe woonvlekken in Meerstad moeten meestal de welstandseisen worden aangepast. Daarvoor worden beeldkwaliteitplannen opgesteld. Het ontwerp van dit beeldkwaliteitplan heeft in juni en juli ter inzage gelegen. Er waren geen zienswijzen tegen het ontwerp. U kunt het plan nu vaststellen.

Historische context

Wij hebben het ontwerp van het beeldkwaliteitplan ter inzage gelegd van 13 juni tot en met 24 juli. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

Wij hebben u via BIS geïnformeerd over het ontwerp van het beeldkwaliteitplan. U hebt geen opmerkingen kenbaar gemaakt.

Argumenten

Locatie en planopzet

Het gebied Vlek 15 en 16 ligt in Meerrovers, tussen Zuidboldersweg en Woldmeeweg, tussen kwelvaart en Hoofdweg. Aan weerszijden van de nieuwe weg Langs de erven komt een strook woningen.

In het beeldkwaliteitplan zet Meerstad de lijn van voorgaande beeldkwaliteitplannen grotereels voort. Net als even verderop in Vlek 14 wordt een groen karakter nagestreefd: een relatief smal wegprofiel, met hoge heggen langs de weg. Het ontwerp van het beeldkwaliteitplan was dan ook grotereels gelijk aan dat van Vlek 14. Details kunt u lezen in het beeldkwaliteitplan.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerp

Vanwege concrete ontwikkelingen uit de markt heeft Bureau Meerstad dit plan op een aantal punten nog aangepast ten opzichte van het ontwerp. Er komt wat meer ontwerprijmte; het kader van de Meerstadwoning is op onderdelen versoepeld. Zo mogen onder andere meer kleuren en materialen gebruikt worden, de dakhelling mag flauwer en mogen er maximaal 4 woningen naast elkaar met dezelfde architectonische uitstraling. Meerstad acht deze versoepeling verantwoord voor deze zone die wat verder van de meeroever af ligt.

Verder is op een paar plaatsen een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mogelijk gemaakt. Daardoor wordt een iets gunstiger verkaveling mogelijk, met behoud van de ruimtelijke beleving.

Samenloop met uitwerkingsplan

Voor deze vlek is ook een uitwerkingsplan in procedure. Utwerkingsplan en beeldkwaliteitplan hangen nauw samen. De wijzigingen zijn in beide plannen verwerkt.

De procedure van het uitwerkingsplan is langer dan die van het beeldkwaliteitplan. Het uitwerkingsplan zal naar verwachting in werking treden in de eerste week van 2014.

datum	20 augustus 2013
contactpersoon	Koos Jullens
	0598 42 57 40
portefeuillehouder	G.A. Huizing-Albronda
bijlagen	3
raadsvergadering	19 september 2013
agendapunt	8
voorstelnummer	2013/3985



GEMEENTE SLOCHTEREN

We kunnen echter al woningen vergunnen zodra het beeldkwaliteitplan in werking is getreden. Het bestemmingsplan Meerstad-Midden biedt die mogelijkheid.

onderwerp
Vaststellen Beeldkwaliteitplan
Meerovers II/b vlek 15 en 16

Aanvulling op welstandsnota 2004

U stelt het beeldkwaliteitplan vast als aanvulling op de welstandsnota van 2004. Ter plaatse geldt namelijk nog de Welstandsnota 2004. Dat komt omdat bij de actualisatie van de welstandsnota in 2010 de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad daar een tijdlang bevoegd gezag was. Hoofdstuk 5 van het beeldkwaliteitplan bevat de nieuwe gebiedsgerichte welstandscriteria.

datum
20 augustus 2013

blad
2

Meetbaar resultaat

U stelt het beeldkwaliteitplan vast op 19 september 2013. Het treedt in werking op 26 september 2013.

Financiële paragraaf

In de Samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Groningen zijn afspraken gemaakt over de inspanningen van de gemeente Slochteren voor Meerstad. Medewerking aan onder meer beeldkwaliteitplannen valt daaronder.

Betrokkenen

Het plan is opgesteld door Bureau Meerstad.

De gemeente Groningen is eigenaar van de gronden en ontwikkelaar van Meerstad. De dagelijkse afstemming over planontwikkeling verloopt normaal gesproken via Bureau Meerstad.

De Gemeenschappelijke Regeling Meerstad is in beginsel alleen in beeld als het gaat om besluiten over de beleidskaders voor het ontwikkelen van publieke voorzieningen in Meerstad. Dat is hier niet aan de orde.

Daarnaast heeft de gemeenschappelijke regeling een bestuurlijke platformfunctie. Er is geen aanleiding het beeldkwaliteitplan daarvoor te agenderen.

Vervolg

Nadat u het beeldkwaliteitplan hebt vastgesteld, publiceren wij het en treedt het in werking. Tegen een beeldkwaliteitplan staat geen bezwaar of beroep open. Het beeldkwaliteitplan gaat als aanvulling deel uitmaken van de welstandsnota.

Communicatie

Wij publiceren raadsbesluiten door een overzicht te plaatsen in 't Bokkeblad. Het beeldkwaliteitplan wordt beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en via de Centrale Voorziening Decentrale Regelingen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Slochteren.

G.J. ten Brink

, burgemeester

C.C.W. van den Akker

, secretaris

Agendapunt: 8

Nummer: 2013/3985

De raad van de gemeente Slochteren;
op voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2013;
gelet op artikel 12a van de Woningwet;
gelet op paragraaf 5.6 van de Welstandsnota gemeente Slochteren 2004;

besluit:

1. vast te stellen het Beeldkwaliteitsplan Meeroevers II/b vlek 15 en 16 (gedateerd 14 augustus 2013) als aanvulling op de Welstandsnota gemeente Slochteren 2004.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 september 2013.

De raad van de gemeente Slochteren,



, voorzitter.



, griffier.