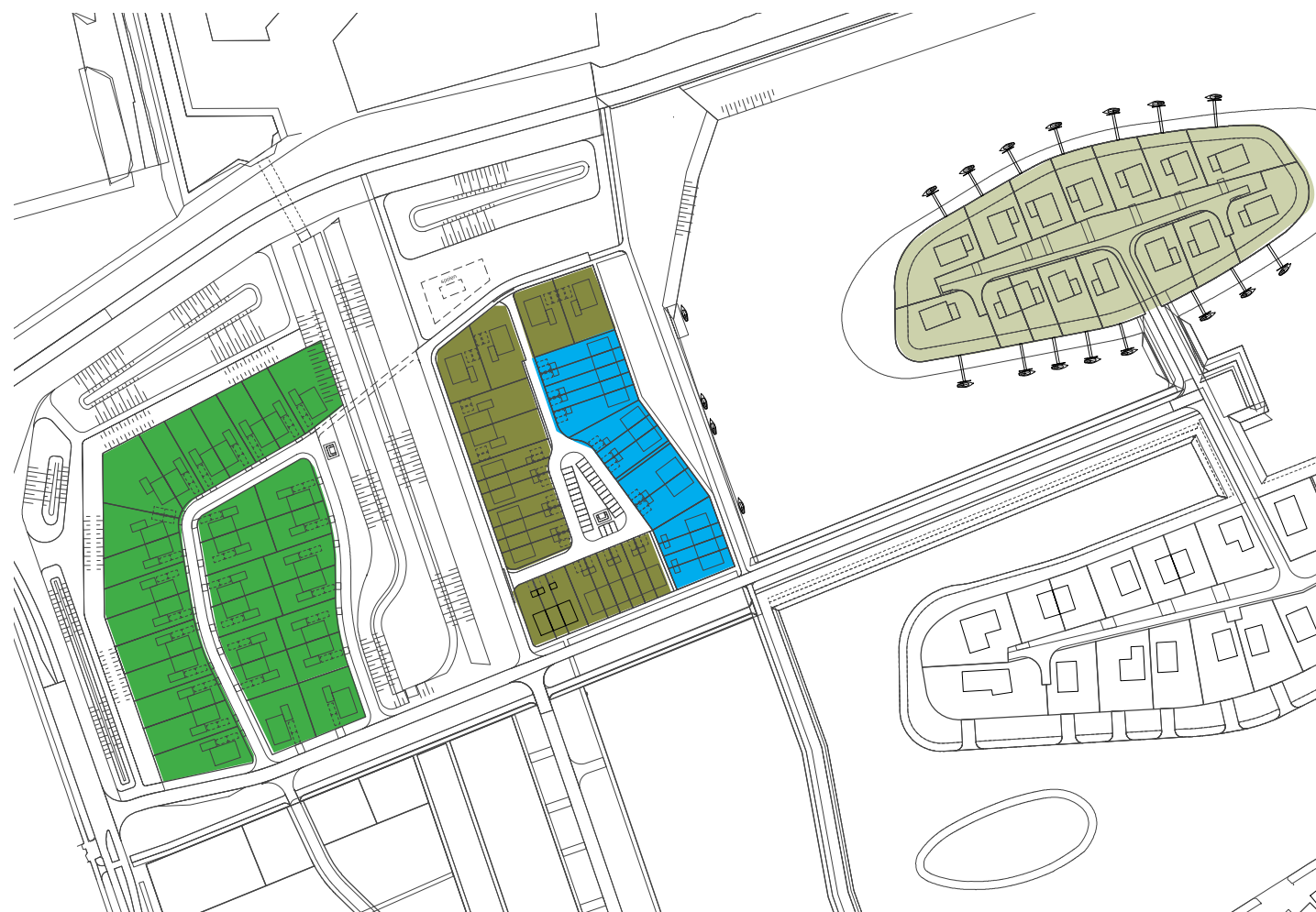






Meeroevers III vlek 17, 18 en 19

Beeldkwaliteitplan

06.08.2014



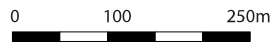


-  kavels Smienteneiland
-  Waterfrontkavels
-  kavels Penningkruid en Oude Merenweg
-  kavels Vederkruid en Oude Merenweg

Inhoud

1.	Inleiding	5
	Doel en Leeswijzer	7
	Meeroevers	9
2.	Meerstadkwaliteit	11
	Het Meerstadlandschap	13
	Ensceneren en Meerstaddetail	15
	De Meerstadwoning	17
	Uitgangspunten Duurzaamheid	19
3.	Plankaart	21
4.	Kavels Smienteneiland (vlek 17)	25
5.	Waterfrontkavels (vlek 18)	33
6.	Kavels Penningkruid en Oude Merenweg (vlek 18)	41
7.	Kavels Vederkruid en Oude Merenweg (vlek 19)	49
8.	Gebiedsgerichte Welstandscriteria	61
	Colofon	70

1. Inleiding



Figuur 1.1:
Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers I, II en III

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 III vlek 17, 18 en 19 zijn opgenomen in hoofdstuk 8 van dit document.

Relatie tot bestemmingsplan

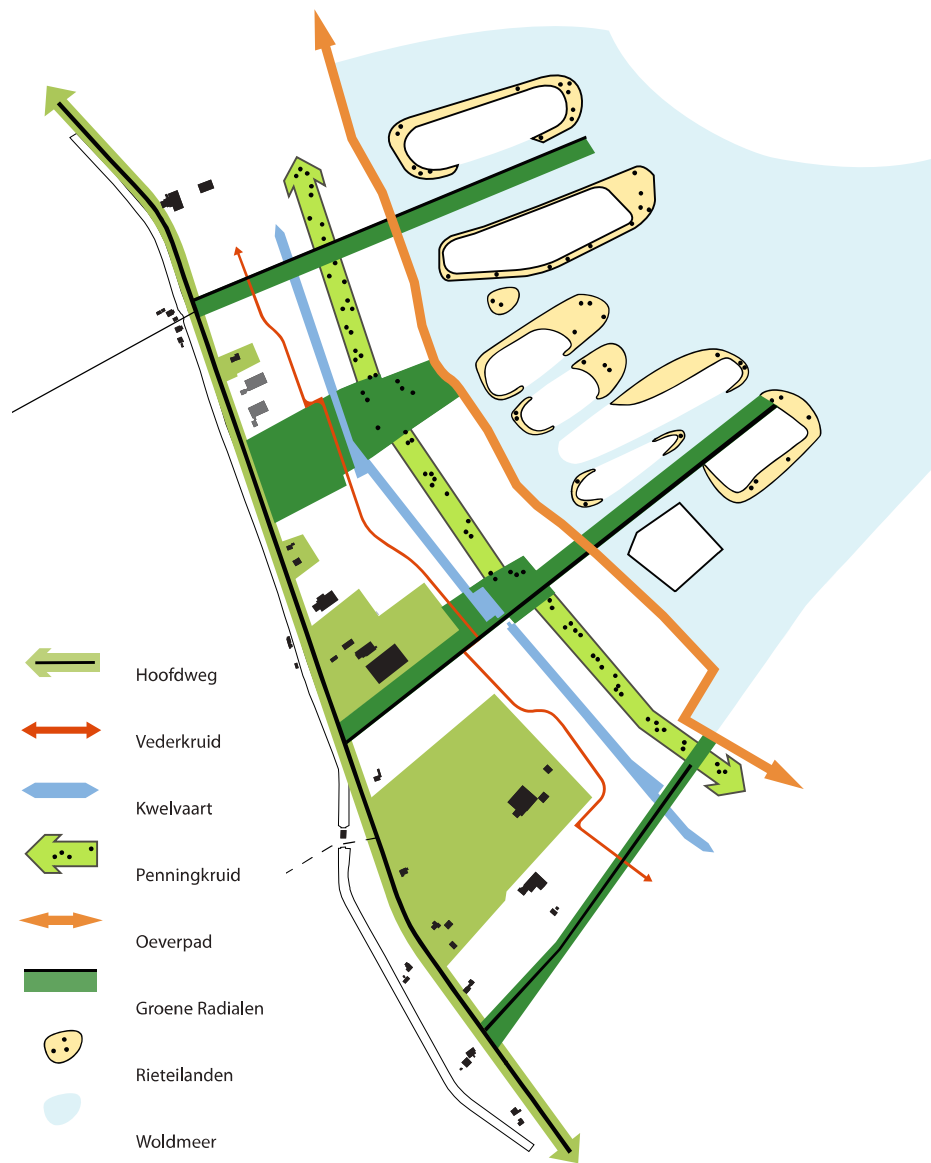
In 2008 is het bestemmingsplan Meerstad-Midden goedgekeurd en in werking getreden. Meeroevers III vlek 17, 18 en 19 valt in dit plan onder de bestemming (uit te werken) woongebied. De regels uit dit beeldkwaliteitplan worden – voor zover het stedenbouwkundige uitgangspunten betreft – vertaald in een Uitwerkingsplan.

Geen rechten

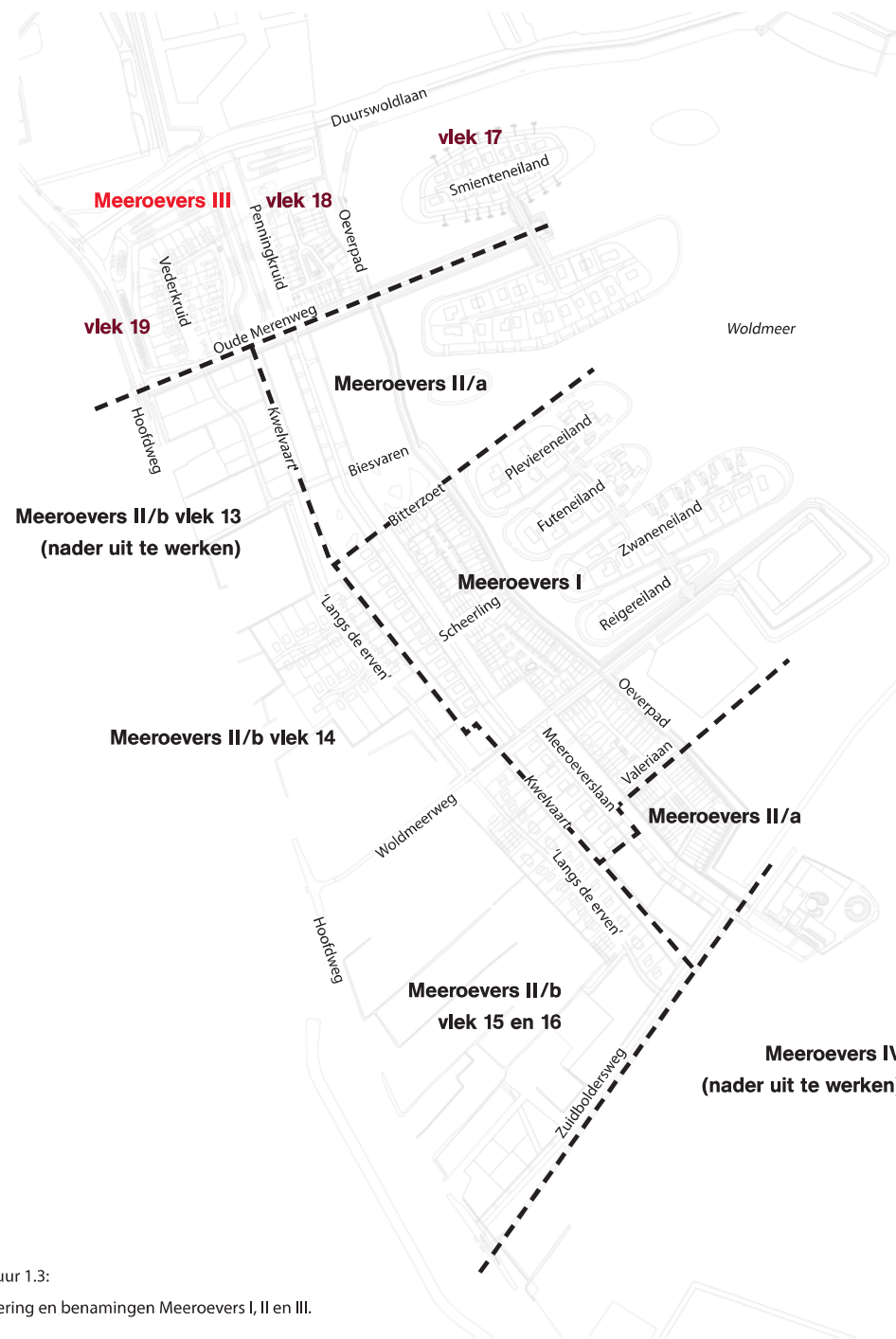
Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik (verharding en groen) als de maatvoering van de openbare ruimte. Ook legt dit document niet het aantal en de afmetingen van de getekende bouwkvavels vast.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 de in Meerstad beoogde kwaliteit uiteengezet en vastgelegd. Dit overkoepelende hoofdstuk is van toepassing op alle woningen in Meeroevers (m.u.v. welstandsvrije woningen). Hoofdstuk 3 toont de plankaart voor Meeroevers III vlek 17, 18 en 19. In hoofdstuk 4 t/m 7 worden de specifieke beeldkwaliteitscriteria voor de woningen en de beeldkwaliteitseisen voor de kavels in Meeroevers III behandeld. Het beeldkwaliteitplan sluit af met de Gebiedsgerichte Welstandscriteria die geformuleerd zijn ten behoeve van de welstandstoetsing (Hoofdstuk 8).



Figuur 1.2:
Hoofdstructuur Meerovers



Figuur 1.3:
Fasering en benamingen Meerovers I, II en III.

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 Penningkruid tot een Waterwoning met weids uitzicht over het nieuwe Woldmeer. Meeroevers III is de derde fase van Meeroevers.

Gebaseerd op het Stedenbouwkundig Ontwerp

Dit beeldkwaliteitplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers III (pag. 22, fig. 3.1). In het beeldkwaliteitsplan 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. 1.2, pag. 8):

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. Het Penningkruid, de interne hoofdontsluitingsweg van Meeroevers.
5. De Kwelvaart, van belang voor de waterhuishouding en als ecologische verbinding tussen de Groene radialen.
6. Het Vederkruid, een intieme woonstraat tussen de Hoofdweg en de Kwelvaart.

Differentiatie aan woonmilieus

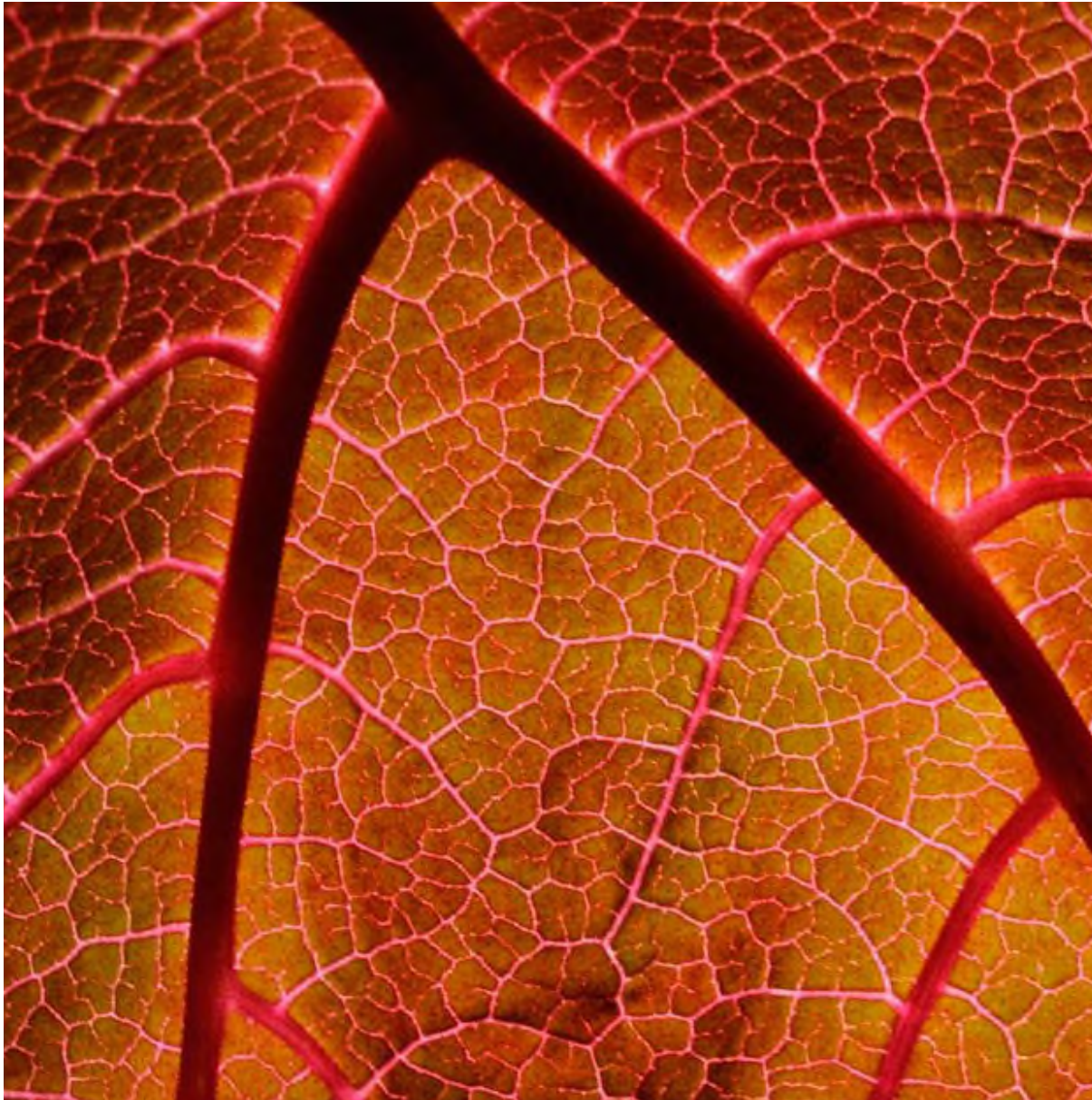
Binnen Meeroevers is er een grote variatie aan woonmilieus. Vanaf de Hoofdweg gezien bestaat Meeroevers uit de volgende onderdelen:

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

Fasering Meeroevers

Meeroevers wordt in vier fasen ontwikkeld (zie fig 1.3 op pag. 8). Meeroevers III komt ten noorden van Meeroevers II. Ten zuiden van Meeroevers II komt Meeroevers IV. In Meeroevers IV is in de buurt van het kleine haventje een basisschool gelegen.

2. Meerstadkwaliteit



Figuur 2.1: Dooradering van natuur op alle schaalniveaus

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.

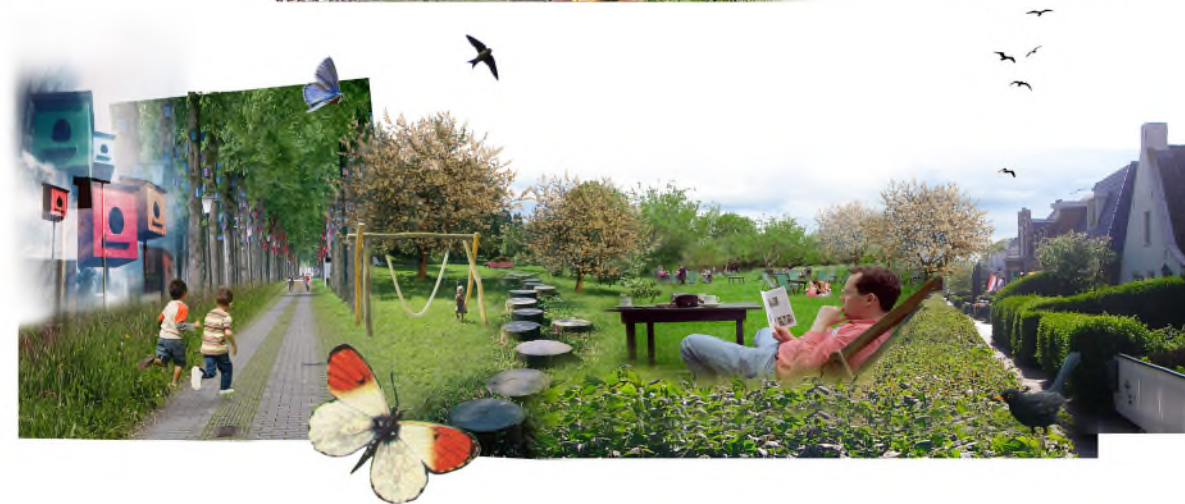
Groen Blauw Raamwerk

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.



Figuur 2.2: Aansluiten op natuurlandschappen

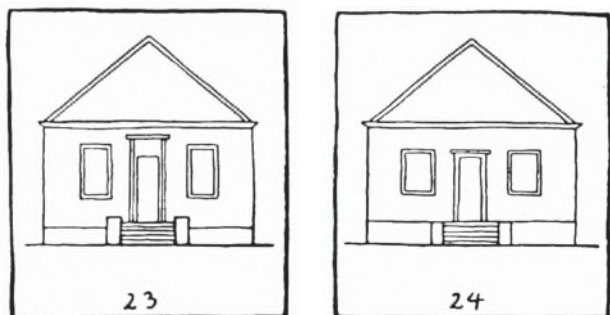
Figuur 2.3: Groen en natuur op buurtniveau

Figuur 2.4: Huis-, tuin- en keukennatuur



Figuur 2.5: Stourhead. Hét voorbeeld van het insceneren van een landschap: groen, water en bebouwing zijn met elkaar versmolten en versterken elkaar

Ensceneren en Meerstaddetail



Figuur 2.6: Zoektocht van Heinrich Tessenow naar het archetypische huis en de aansluiting van de woning op de tuin en de openbare ruimte.

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

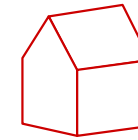
Door bebouwing, groenelementen en 'specials' (bijzondere bebouwing) zorgvuldig op elkaar af te stemmen wordt een uniek en afwisselend landschap geënceneerd. Essentieel in de verdere uitwerking van ieder deelontwerp is de vraag hoe deze bijdraagt aan de enscenering van het totale Meerstadlandschap.

De opgave voor de verschillende onderdelen van Meeroevers III 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 waterfrontwoningen van Meeroevers I, II en IV de totale Waterfrontbebouwing van Meeroevers vormen. De woningen aan het Penningkruid vormen samen met de Laanwoningen in de volgende fasen de totale laanbebouwing.

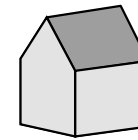
Onderlinge afstemming en afstemming op de functie en inrichting van de aangrenzende openbare ruimte is dus vereist.



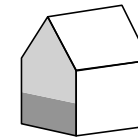
Figuur 2.7: Voorbeeld van eenheid versus variatie; verschil tussen onder- en bovengevel en een afwijkende gevelkleur en vorm



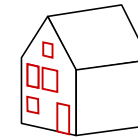
Eenheid in hoofdvorm



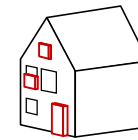
Eenheid in materiaal en kleur



Eenheid door Meerstaddetail



Subtiële variatie in gevelindeling



Subtiële variatie in geveltoevoegingen



Eenheid in erfafscheidingen

Figuur 2.8 t/m 2.13: De Meerstadwoning; eenheid en variatie.

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. 2.8). Afhankelijk van de locatie is dit een dwarskap (van minimaal 50 graden) of een langskap (van minimaal 30 graden).

2. Eenheid in materiaal en kleur

De Meerstadwoning heeft één materiaal voor alle gevels en één materiaal als dakbedekking (fig. 2.9). 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. 2.7 en 2.10).

4. Subtiel variatie in gevelindeling

Door te variëren met de plaatsing en grootte van gevelopeningen worden woningen individueel herkenbaar (fig. 2.11).

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. 2.12). 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. 2.13). Tussen de kavels leggen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding aan.

Voorgevels

Onder voorgevel 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 op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte hebben twee voorgevels. Dit betekent dat deze woningen twee gevels met voldoende openingen moeten hebben zodat de woningen een open uitstraling naar beide kanten krijgen.

In figuur 2.14 (zie pag. 18) wordt aangegeven wat de voorgevels van de woningen zijn.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor alle aan- en uitbouwen 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 2.14:
voorgevels Meeroevers III

- voorgevel woning
- woning met twee voorgevels

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, begroeiende 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 Meeroevers. 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. Plankaart



S

S

Landscape opportunity

0 20m 100m



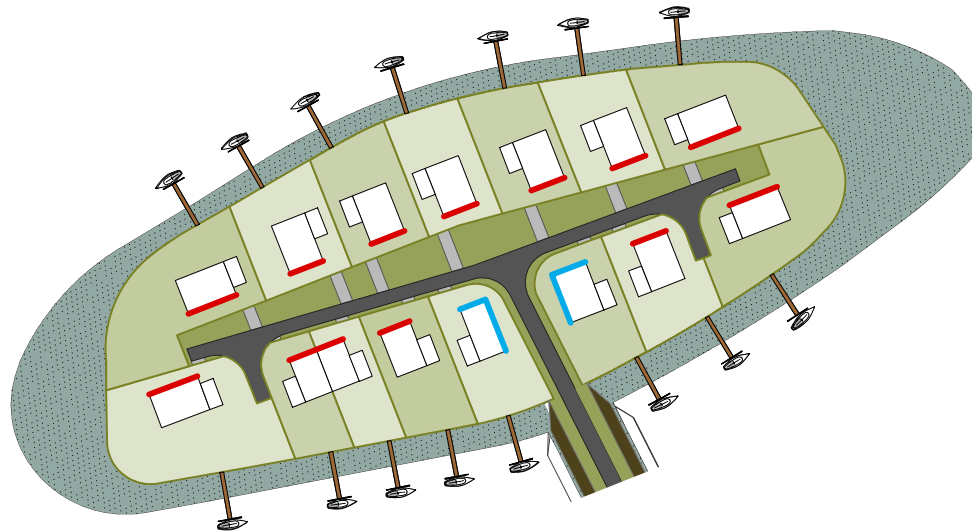
Figuur 3.1:
Stedenbouwkundig ontwerp Meeroevers III

n.b. Verkaveling en ligging vlonder Oeverpad zijn indicatief

4. Vlek 17 Smienteneiland



Figuur 4.1: Impressie: de rietkragen, bomen en woningen vormen één harmonisch geheel.



- voorgevel woning
- woning met twee voorgevels

Figuur 4.2: Opzet Smienteneiland.

De kavels op het noordelijke eiland variëren in oppervlak van circa 420m² tot 1150 m². Alle tuinen grenzen aan het water (fig. 4.3 pag. 28). De woningen zijn overwegend vrijstaand, maar enkele twee-aan-ééngebouwde woningen zijn ook mogelijk.

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 natuurlijke 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. 4.1 pag. 26).

Inrichting van de kavel

Voortuinen met hagen

De voortuinen van de kavels worden voorzien van een groene haag. 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 minimaal 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 3m breed (fig. 4.7 pag. 30). Indien een zijerfgrens aan openbaar gebied grenst, komt er een haag tot max. 2 meter hoog.

Enkele twee-aan-ééngebouwde woningen

Twee-aan-ééngebouwde woningen staan altijd tussen twee vrijstaande woningen en worden niet op een hoekkavel gebouwd (fig. 4.3 pag. 28 en fig 4.18 pag. 31).



Figuur 4.3: Uitsnede plankaart.
De aangegeven verkaveling is indicatief

Bouwen binnen het bouwvlak

Maximaal 25% van de totale kaveloppervlakte mag bebouwd worden, tot max 200m² voor hoofdgebouwen (fig. 4.9 pag. 30). Bij twee-aanéengebouwde woningen is dit 45%, tot max. 150m² voor hoofdgebouwen (fig 4.18 pag 31).

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: 2m uit de voorkant van de kavel, 2m uit de zijkant (van de onbebouwde zijde van de kavel) en 5m uit de waterkant (fig. 4.5 pag. 30). De woningen staan parallel aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.

Opstelplaatsen auto's

Per woning dienen minimaal twee opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden (garage niet meegerekend) (fig 4.6 pag. 30).

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

Alle kavels op het Smienteneiland hebben een tuin die direct aan het water grenst. Alle kavels krijgen een steiger door het riet van maximaal 1m breed (fig. 4.8 pag. 30).

Vormgeving en materialisatie

Schuine kap

Alle woningen op het Smienteneiland dienen een kap te krijgen. Men kan kiezen voor een langs- (minimaal 30 graden) of een dwarskap (minimaal 50 graden) (fig. 4.12 t/m 4.14 pag. 31). De maximale goothoogte bedraagt 3,5m en de maximale nokhoogte 10m (fig. 4.10 pag. 30). De maximale nokhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 6m en de

maximale goothoogte is 3,5m. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden (fig. 4.11 pag. 30).

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 aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het Smienteneiland. Wanneer gekozen wordt voor een rieten kap dan gelden er verder geen beperkende voorschriften voor het gevelmateriaal (fig. 4.15 t/m 4.17 pag. 31).

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. 4.4).

Architectonisch ensemble

De hoofd-, aan- en uitbouwen 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 aan- en bijgebouwen zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd (fig. 4.15 t/m 4.18 pag. 31).

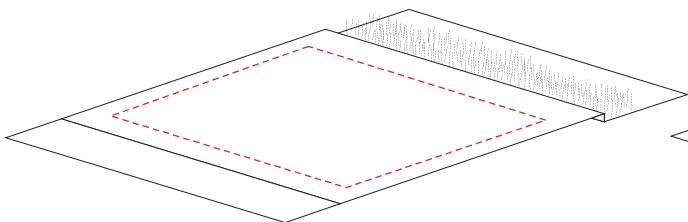
Hoekwoningen

Woningen op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte hebben twee voorgevels (fig. 4.2, pag. 27). Dit betekent dat beide gevels in ieder geval dienen te worden voorzien van ramen van passende omvang op de begane grond. Bij een woning met twee voorgevels geldt voor beide voorgevels dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden.

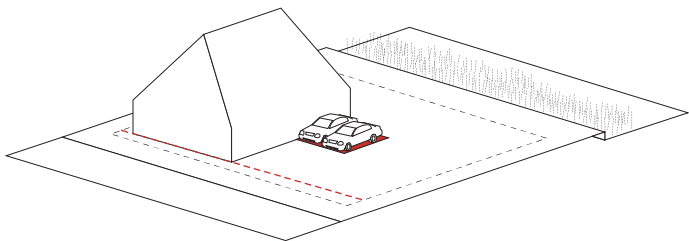


Figuur 4.4: Materiaal- en kleurrange van de gevels voor woningen met matte antracietkleurige pannendaken.

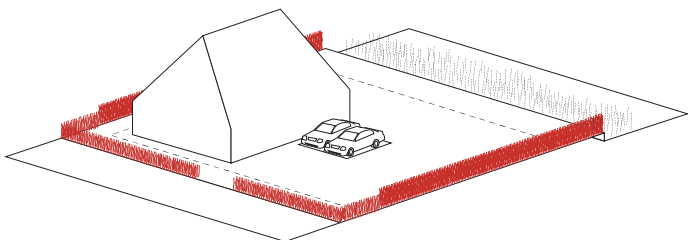
Figuur 4.5 t/m 4.7: inrichting van de kavel:



Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak:
2m uit de voorkant van de kavel, 2m uit de zijkant (van de onbebouwde zijde van de kavel) en 5m uit de waterkant. De woningen staan parallel aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.

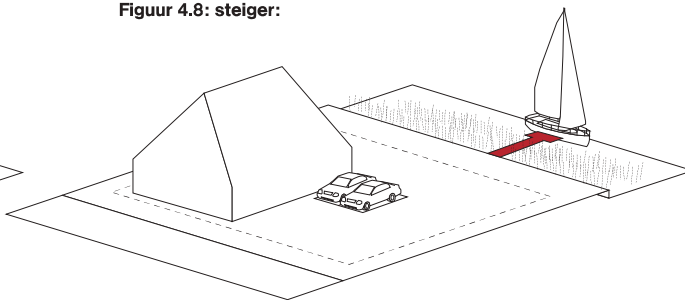


Twee opstelplaatsen voor auto's dienen te worden gerealiseerd op de kavel (garage niet meegerekend).



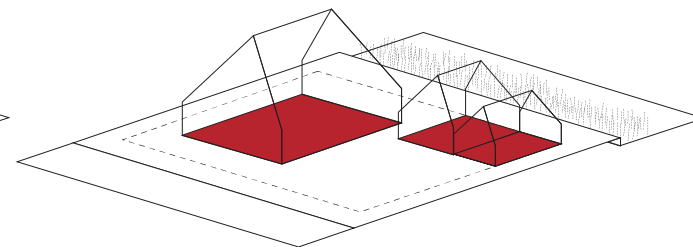
Voor de woning wordt een haag (minimaal 1m) aangelegd. De doorgang door deze haag is maximaal 3m. Tussen de kavels leggen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding aan. Indien een zijerfgrens aan openbaar gebied grenst, komt er een haag die max. 2m hoog mag zijn.

Figuur 4.8: steiger:

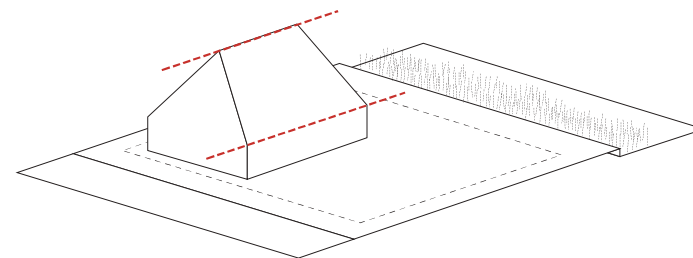


Alle kavels krijgen een steiger door het riet van maximaal 1m breed.

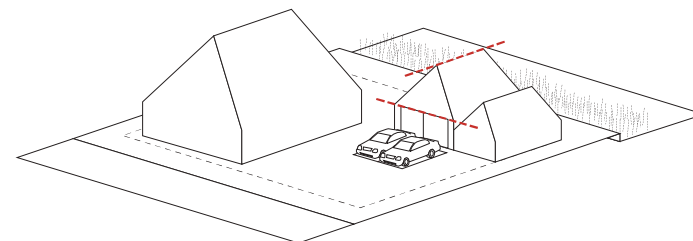
Figuur 4.9 t/m 4.11: bouwregels hoofd- en aan- en uitbouwen en bijgebouwen:



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

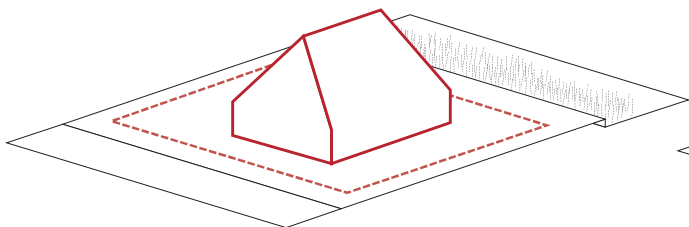


De nokhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 10m, de goothoogte is maximaal 3,5m.

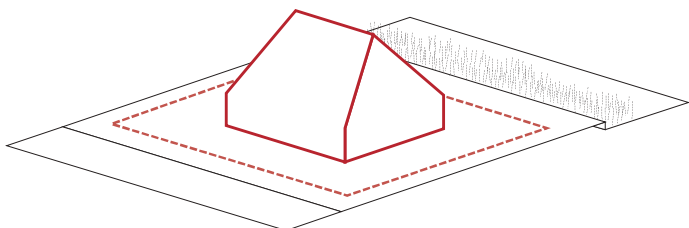


De nokhoogte van een bijgebouw is maximaal 6m, de goothoogte is maximaal 3,5m. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn geplaatst.

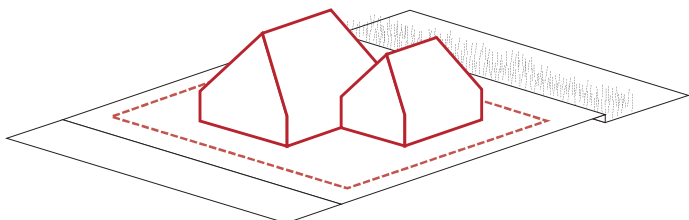
Figuur 4.12 t/m 4.14: eenheid in hoofdvorm, afwisseling in positie:



De hoofdvorm bestaat uit een rechthoekig gebouw met een schuine kap.

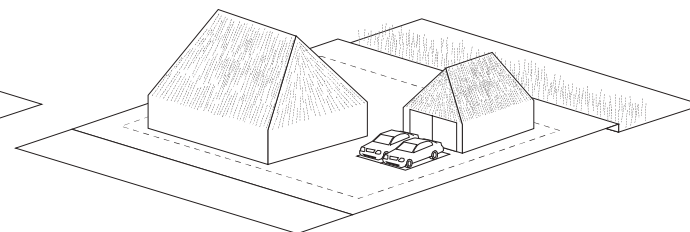
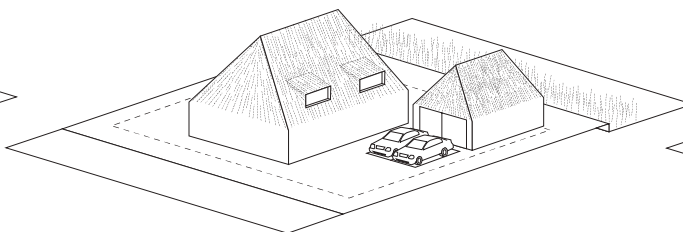


Men kan kiezen voor een langskap (minimaal 30 graden) of een dwarskap (minimaal 50 graden).

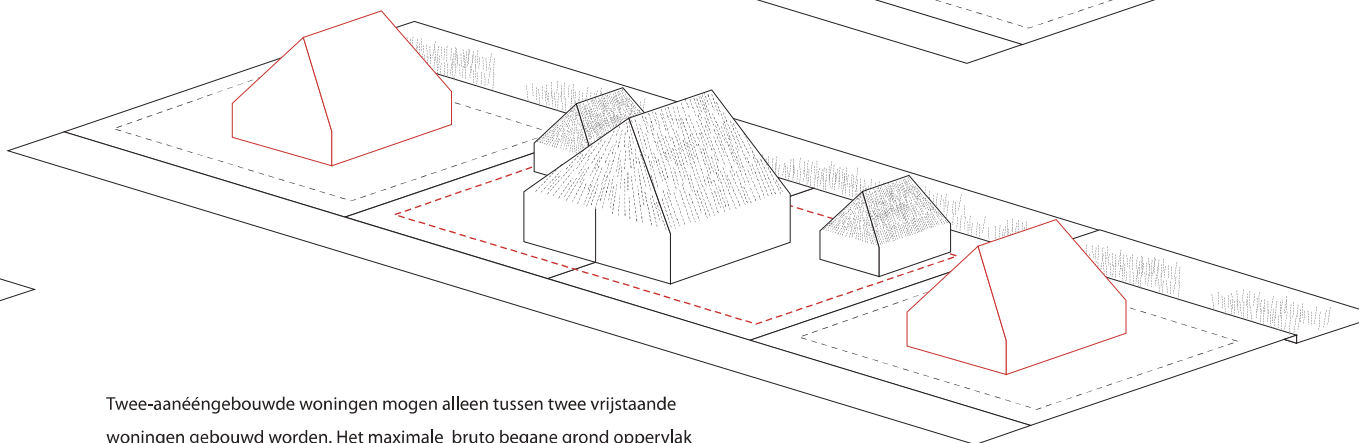
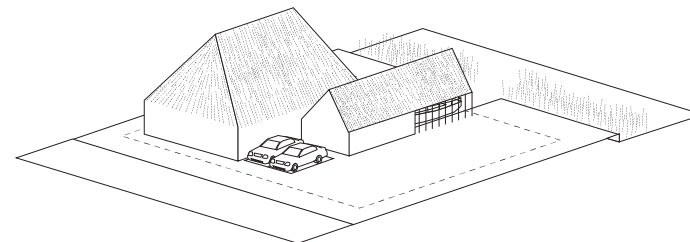


Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.

Figuur 4.15 t/m 4.18 architectonische ensembles en twee-aanéengebouwde woningen



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



Twee-aanéengebouwde woningen mogen alleen tussen twee vrijstaande woningen gebouwd worden. Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle bebouwing (woning en alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen) is 45% van de kaveloppervlakte voor twee-aanéengebouwde woningen. Overige regels voor kavelinrichting, grootte bouwvlak en bouwregels zijn gelijk aan die van vrijstaande kavels

5. Vlek 18

Waterfrontkavels



Figuur 5.1: Impressie Oeverpad



Figuur 5.2: opzet van het Waterfront, de ruggengraat van Meeroevers

Het Waterfront ligt langs de oever van het Woldmeer achter de eilanden. Voor de Waterfrontbebouwing loopt het Oeverpad, een autovrije wandel- en fietsverbinding van- en naar de school in de buurt van het haventje. 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.

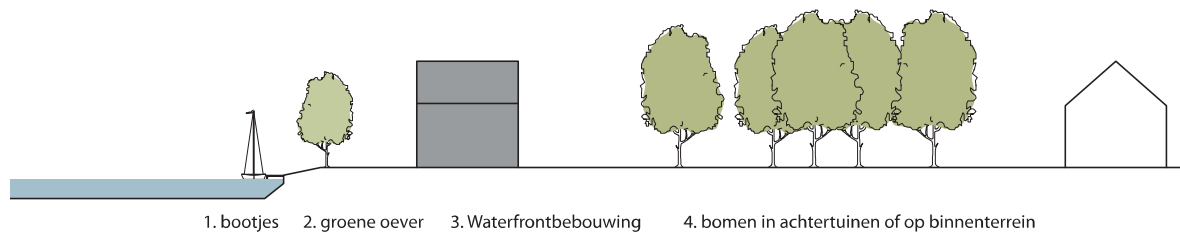
Decorfunctie

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.

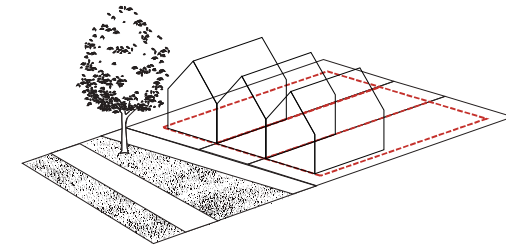
Opbouw in vier lagen

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 vier 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 (fig 5.3 en 5.4 pag. 36).

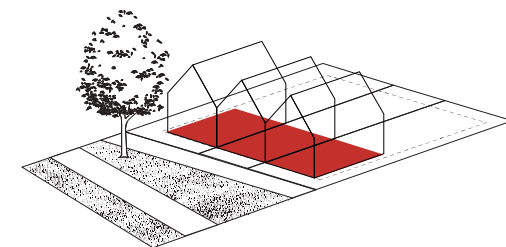
Figuur 5.3: Opbouw waterfront in 4 lagen



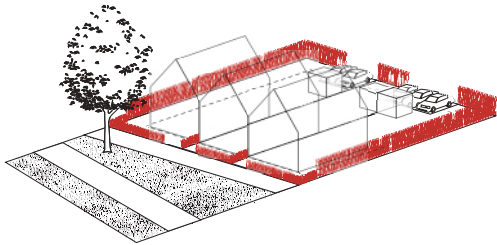
Figuur 5.4: Het Waterfront is een decor, opgebouwd uit 4 lagen



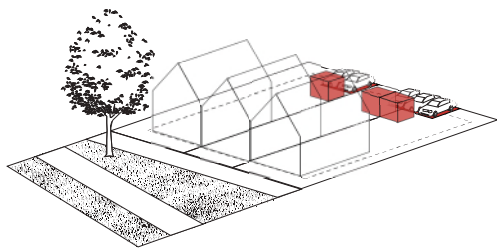
Figuur 5.5: Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 2m uit de voorkant, 2m uit de achterkant en 2m uit de zijkant van de kavel. Indien op de zijdelingse perceelsgrens woningen aaneengebouwd zijn, mag aan deze zijde tot op de perceelsgrens gebouwd worden. De woningen staan haaks op de voorerfgrens.



5.6: Het maximale bruto grond oppervlak van alle bebouwing (woning en alle bijgebouwen) is 45% bij een vrijstaande woning, 45% bij een twee-aanéengebouwde woning en 55% bij een rijwoning.



Figuur 5.7: Aan de voorkant van de kavel wordt een haag (minimaal 1m) aangelegd met een doorgang van maximaal 1,5m breed. Indien een zijerfgrens aan openbaar gebied grenst, komt er een haag tot max. 2m hoog. Indien de achtererfgrens aan openbaar gebied grenst, komt er op de achtererfgrens een haag tot max. 2m hoog, met een doorgang van maximaal 6m breed voor opstelplaatsen voor auto's. Tussen de kavels leggen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding aan.



Figuur 5.8: Per woning dienen gemiddeld 2 opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden (garage niet meegerekend) op de eigen kavel of op het binnenterrein aan de achterkant van de woningen. Bij kavels met opstelplaatsen op eigen terrein wordt een berging op de kopse kant of naast de opstelplaatsen gesitueerd

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. 5.1 pag. 34).

Variatie in korrelgrootte

Het Waterfront krijgt een bebouwing met een losse, dorpse opzet. Gestreefd wordt naar een maximale afwisseling in 'korrelgrootte'. Dit betekent dat langere rijtjes van maximaal 6 woningen worden afgewisseld met kortere rijtjes, twee-aanéengebouwde en vrijstaande woningen (fig. 5.9 pag. 38). Aan het waterfront is het ook toegestaan vrijstaande woningen door middel van bijgebouwen te koppelen.

Variatie in ruimte tussen de bebouwing

Het Waterfront krijgt een dorpse, 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 (fig. 5.9 pag. 38).

De ruimten tussen de woningen worden gevormd door de dwarsstraatjes en paadjes die verbindingen vormen tussen het Penningkruid 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.

Tuinen met hagen

De voortuinen van de kavels worden voorzien van een groene haag. 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 minimaal 1m hoog. Achter de voorgevelrooilijn mogen erfafscheidingen tot 2m

worden toegepast. In overleg met de eigenaar wordt bepaald waar de doorgang door de haag in de voortuin komt. De doorgang is maximaal 1,5m breed. Indien een zijerfgrens aan openbaar gebied grenst, bijvoorbeeld een pad, komt een haag die max. 2m hoog mag zijn. Indien de achtererfgrens aan openbaar gebied grenst, komt op de achtererfgrens een haag die max. 2m hoog mag zijn, met een doorgang van maximaal 6m breed voor opstelplaatsen voor auto's (fig. 5.7).

Plankaart is uitgangspunt

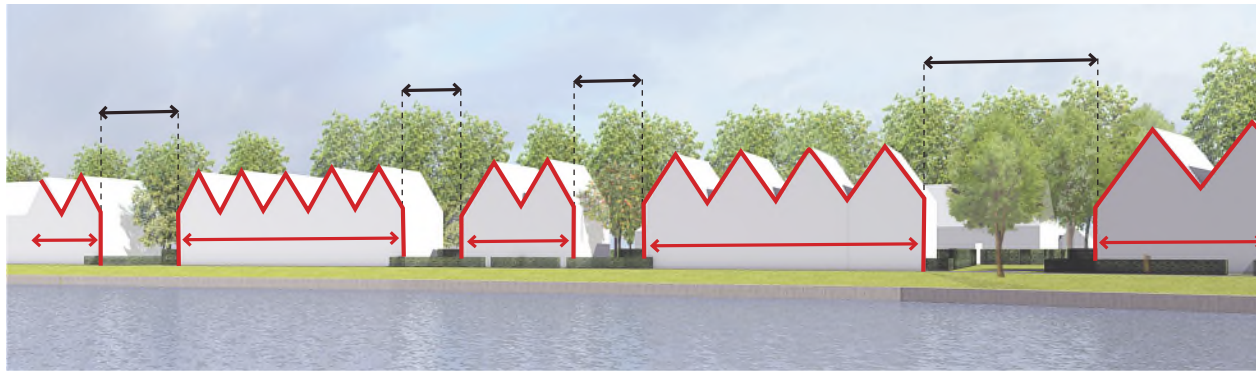
Voor de variatie in korrelgrootte en ruimte tussen de bebouwing is het Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers III uitgangspunt (fig. 3.1 pag. 22). Dit betekent dat de nadere detaillering van de plannen minstens evenveel doorsteken en variatie in korrelgrootte van 1 tot 5 woningen en tussenruimten moet vertonen als de plankaart.

Bouwvlak, bebouwingspercentage en opstelplaatsen auto's

Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 2m uit de voorkant, 2m uit de achterkant en 2m uit de zijkant van de kavel. Indien op de zijdelingse perceelgrens woningen aaneengebouwd zijn, mag aan deze zijde tot op de perceelsgrens gebouwd worden (fig. 5.5, pag. 36). Als de achtererfgrens niet aan een voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk openbaar pad ligt, mag tot op de achtererfgrens gebouwd worden. Aan-, uit- en bijgebouwen worden in beginsel minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn gesitueerd. De woningen staan parallel aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.

Voor de vrijstaande woningen geldt dat het bebouwingspercentage 45% van het kaveloppervlak is, tot max 180 m² voor hoofdgebouwen. Voor de twee-aanéengebouwde woningen is het bebouwingspercentage 45%, tot max 150m² voor hoofdgebouwen. Voor rijwoningen is het bebouwingspercentage 55%, tot max 100m² voor hoofdgebouwen (fig. 5.6, pag. 36).

Per woning dienen gemiddeld 2 opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden (garage niet meegerekend) op de eigen kavel of op het binnenterrein aan de achterkant van de woningen. Bij kavels met opstelplaatsen op eigen terrein wordt een berging op de kopse kant of naast de opstelplaatsen gesitueerd (fig. 5.8).



Figuur 5.9: Eenheid en variatie in de bebouwingslaag

- Eenheid in basisvorm
- Variatie in korrelgrootte: langere rijtjes afgewisseld met kortere rijtjes, twee-aanéengebouwde woningen en vrijstaande woningen
- Variatie in openingen tussen de bebouwing: voldoende ruimte reserveren voor bomen tussen de woningen

Figuur 5.10: eenheid en variatie in hoofdvorm

<p>Eenheid in hoofdvorm: Dwarskap met helling van 50 graden of steiler</p>			<p>Geen hoofdvorm met asymmetrische kap</p>
<p>Variaties in breedte en hoogte: Nokhoogte max. 13m Goothoogte max. 7m</p>			<p>Niet te veel repetitie per rij en niet te lange rijen</p>
<p>Variatie door van twee woningen één gebouwworm te maken</p>			<p>Ontwerppogave is niet de compositie van een rijtje</p>
<p>Afwisseling in korrelgrootte en tussenruimte met subtiel variëties op gebouwniveau</p>			<p>Te weinig variatie in korrelgrootte en afstand tussen de bebouwing</p>

Gebouwniveau: eenheid en variatie



Figuur 5.11: Overgang openbaar - prive d.m.v. hagen

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 (fig. 5.10 pag. 38).

2. Eenheid in materiaal en kleur

Voor het Waterfront is gekozen voor rode baksteen gevels. Vanaf het punt dat het profiel breder wordt kunnen de gevels van de woning zwart, wit, baksteenrood of bruin-grijs worden. De gevels kunnen hierbij uitgevoerd worden in: planken, baksteen, gekeimd metselwerk of stucwerk. 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 verdiepingsgevel. 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 (fig. 5.10 pag. 38). De nokhoogte van een bijgebouw is maximaal 6m, de goothoogte is maximaal 3,5m. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden in beginsel minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst.

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.

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 alle woningen een minimaal twee meter diepe voortuin die door een lage haag (minimaal 1m) afgescheiden wordt van het Oeverpad (fig. 5.7 pag. 37 en fig. 5.11).

8. Hoekwoningen

Woningen op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte hebben twee voorgevels (fig. 5.2, pag. 42). Dit betekent dat beide gevels in ieder geval dienen te worden voorzien van ramen van passende omvang op de begane grond. Bij een woning met twee voorgevels geldt voor beide voorgevels dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in beginsel minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden.

6. Vlek 18

Penningkruid en Oude

Merenweg



De woningen aan het Penningkruid krijgen een brede groenstrook als woonkwaliteit. Enkele woningen zijn ook gesitueerd langs de Kwelvaart. De bebouwing zal bestaan uit rijwoningen, twee-aanéengebouwde woningen en vrijstaande woningen. De voortuinen van deze woningen grenzen aan het brede groene Penningkruid (fig. 6.1). Aan de zuidzijde van vlek 18 grenzen kavels aan de Oude Merenweg, één van de vier groene radialen in Meeroevers. Hier gelden dezelfde regels als voor de kavels aan het Penningkruid.

Figuur 6.1: Bebouwing Penningkruid: voorgevels

Inrichting van de kavel

Lage hagen en hoge hagen

De voortuinen van de kavels worden voorzien van een groene haag met een doorgang van maximaal 3m breed bij kavels met twee-aanéengebouwde en vrijstaande woningen en maximaal 1,5m breed bij rijwoningen (fig. 6.5 pag 44). De hagen dragen bij aan het groene karakter van Meerstad. Om deze reden zijn de erfafscheidingen tussen de kavels bij voorkeur ook groen. De hagen rond de voortuin zijn tot aan de voorgevelrooilijn minimaal 1m hoog. Achter de voorgevelrooilijn mogen erfafscheidingen tot 2m worden toegepast (fig. 6.5 pag. 44 en 6.9 pag. 45). De achtertuinten van de kavels die grenzen aan de openbare achterstraat worden begrensd met een haag tot max. 2 meter hoog. Bij de rijwoningen worden deze hagen doorsneden met inritten voor parkeren op de kavel (max. 6m breed). Indien er niet aan de achterzijde van de kavel geparkeerd wordt, mag er in de haag een doorgang van maximaal 1,5m breed worden gerealiseerd als toegang tot de kavel. Indien een zijerfgrens aan openbaar gebied grenst, komt er een haag tot max. 2m hoog (fig. 6.5 pag. 44, fig. 6.9 pag 45).

Bebouwingspercentage, bouwvlak en opstelplaatsen auto's

Voor vrijstaande woningen is het bebouwingspercentage 30% van het kaveloppervlak, tot max. 200m² voor hoofdgebouwen. Voor de twee-aanéengebouwde woningen geldt dat het bebouwingspercentage 45% is, tot max. 150m² is voor hoofdgebouwen (fig. 6.11 pag 45). Voor rijwoningen is het bebouwingspercentage 55% van het kaveloppervlak, tot max. 100m² voor hoofdgebouwen (fig. 6.4 pag 44).

Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 2m uit de voorkant van de kavel, 2m uit de achterkant en 2m uit de zijkant (bij de onbebouwde zijde van twee-aanéengebouwde woningen of op de kop van een rijwoningen) (fig. 6.3 pag 44, fig. 6.7 pag 45, fig. 6.8 pag. 45). Aan-, uit- en bijgebouwen worden minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn gesitueerd. De woningen staan parallel aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.

Per vrijstaande- en twee-aaneengebouwde woningen moeten 2 opstelplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd (garage niet meegerekend), met in beginsel toegang vanaf Penningkruid. Per rijwoning dienen gemiddeld 2 opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden aan de achterkant van de woningen (garage niet meegerekend), op de eigen kavel of op het binnenterrein (dient nader gedetailleerd te worden in het ontwerp van desbetreffende ontwikkelende partij). Bij kavels met opstelplaatsen op eigen terrein wordt een berging op de kopse kant of naast de opstelplaatsen gesitueerd (fig. 6.6). De kavels zijn breed genoeg om de auto's naast of achter de woning te kunnen parkeren.

Vormgeving en materialisatie

Schuine kap

Alle woningen langs het Penningkruid en Oude Merenweg krijgen een kap. Men is vrij in de keuze voor een langskap (minimaal 30 graden) of een dwarskap (minimaal 50 graden) (fig. 6.14 en 6.15 pag. 46). De maximale nokhoogte bedraagt 13m en de maximale goothoogte bedraagt 7m (fig. 6.12). De maximale nokhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 6m en de maximale goothoogte is 3,5m. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten in beginsel minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd (fig. 6.13).

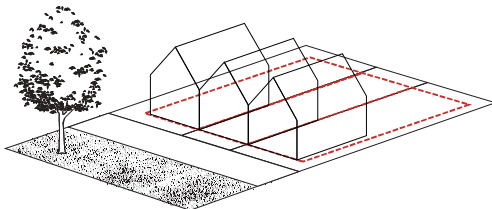
Eenheid door Meerstaddetail

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.

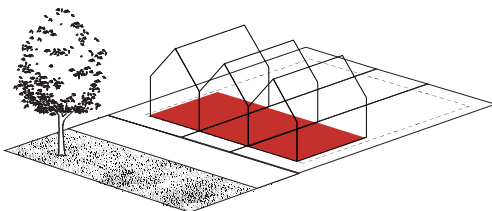


Figuur 6.2: Voorbeelden van beperkt materiaal- en kleurkeuze voor gevel en dak.

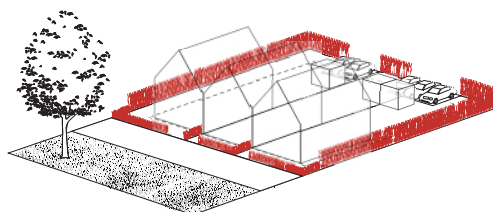
Figuur 6.3 t/m 6.6: inrichting van de kavel rijwoningen:



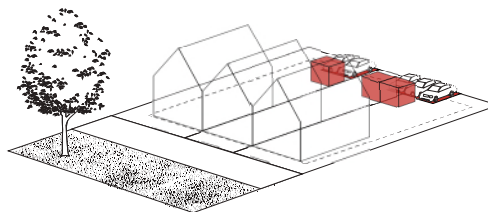
Figuur 6.3: Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 2m uit de voorkant van de kavel, 2m uit de achterkant en 2m uit de zijkant (bij kopwoningen en onbebouwde zijde van twee-aanéengebouwde woningen). De woningen staan parallel aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.



6.4: Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle bebouwing (woning en alle bijgebouwen) is 55% bij een rijwoning.

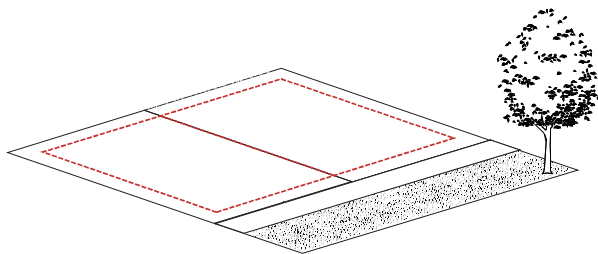


Figuur 6.5: Aan de voorkant van de kavel wordt een haag (1m) aangelegd met een doorgang van maximaal 3m breed bij kavels met twee-aanéengebouwde en vrijstaande woningen en maximaal 1,5m breed bij rijwoningen. Indien een zijerfgrens aan openbaar gebied grenst, komt er een haag die max. 2m hoog mag zijn. Indien de achtererfgrens aan openbaar gebied grenst, komt er op de achtererfgrens een haag die max. 2m hoog mag zijn, met een doorgang van maximaal 6m breed voor opstelplaatsen voor auto's. Tussen de kavels leggen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding aan.



Figuur 6.6: Per woning dienen gemiddeld 2 opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden (garage niet meegerekend) op de eigen kavel of op het binnenterrein aan de achterkant van de woningen. Bij kavels met opstelplaatsen op eigen terrein wordt een berging op de kopse kant of naast de opstelplaatsen gesitueerd.

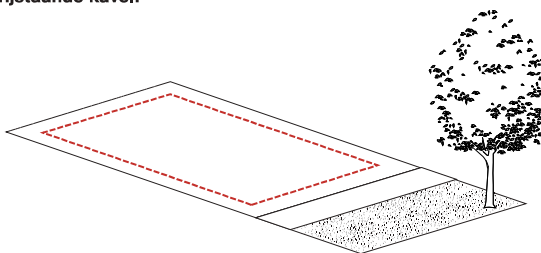
Figuur 6.7: inrichting van de kavel twee-aanéengebouwde woning:



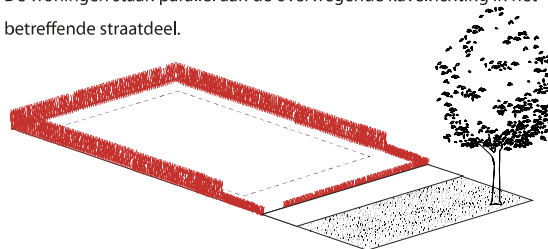
Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 2m uit de voorkant van de kavel, 2m uit de achterkant en 2m uit de zijkant (bij de onbebouwde zijde van twee-aanéengebouwde woningen).

n.b.: Voor het overige gelden voor twee-aanéengesloten woningen dezelfde regels als voor de vrijstaande woningen.

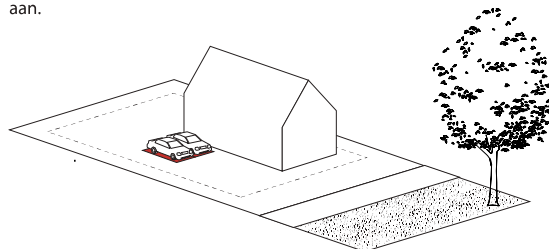
Figuur 6.8 t/m 6.10: inrichting van de vrijstaande kavel:



Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 2m uit de voorkant van de kavel, 2m uit de zijkant en 2m uit de achterkant. De woningen staan parallel aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.

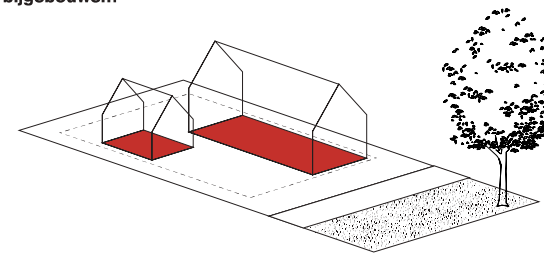


Aan de voorkant van de kavel wordt een haag (minimaal 1m) aangelegd met een doorgang van maximaal 3m breed. Indien een zijerfgrens aan openbaar gebied grenst, komt er een haag die max. 2m hoog mag zijn. Indien de achterzijde grenst aan openbaar gebied, komt op de achtererfgrens een haag die max. 2m hoog mag zijn. Tussen de kavels leggen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding aan.

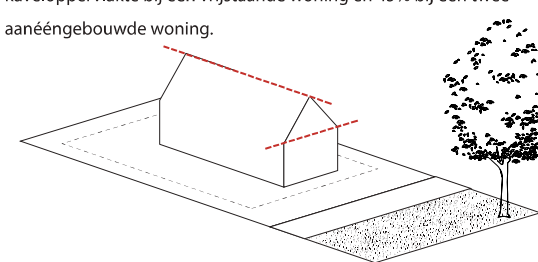


Twee opstelplaatsen voor auto's dienen te worden gerealiseerd op de kavel (garage niet meegerekend).

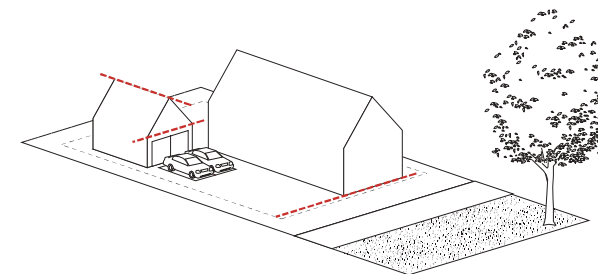
Figuur 6.11 t/m 6.13: bouwregels hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen:



Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle bebouwing (woning en alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen) is 30% van de kaveloppervlakte bij een vrijstaande woning en 45% bij een twee-aanéengebouwde woning.

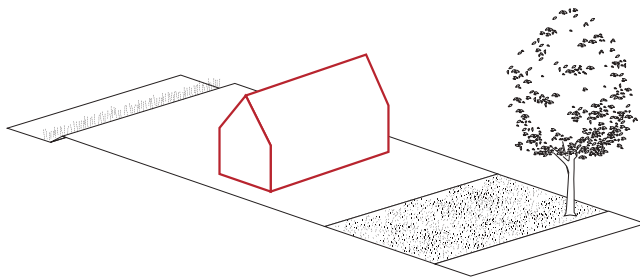


De nokhoogte van een woning is maximaal 13 m, de goothoogte is maximaal 7m. (Geldt ook voor rijwoningen).

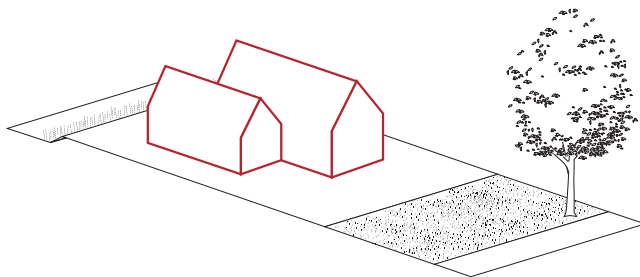


De nokhoogte van een bijgebouw is maximaal 6 m, de goothoogte is maximaal 3,5m. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden in beginsel minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn geplaatst. (Geldt ook voor rijwoningen).

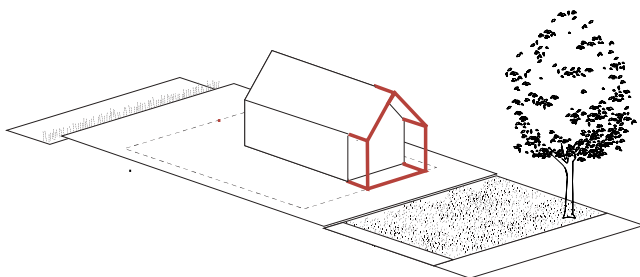
Figuur 6.14 t/m 6.16: eenheid in hoofdvorm en veranda:



Alle woningen krijgen een kap. Men is vrij in de keuze voor een langs- of een dwarskap.

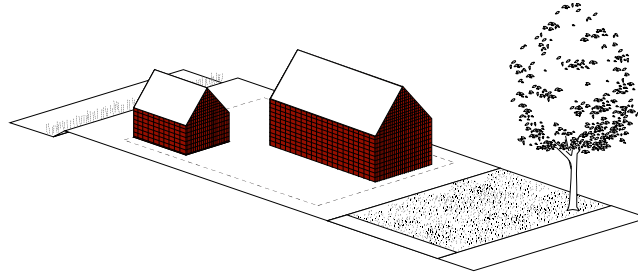


Samengestelde kappen zijn toegestaan zolang de hoofdvorm herkenbaar is.

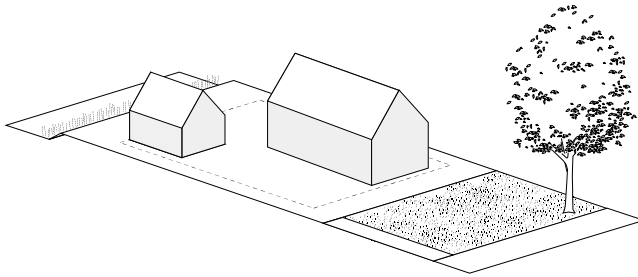


Een veranda of erker mag toegevoegd worden aan voorkant van de woning

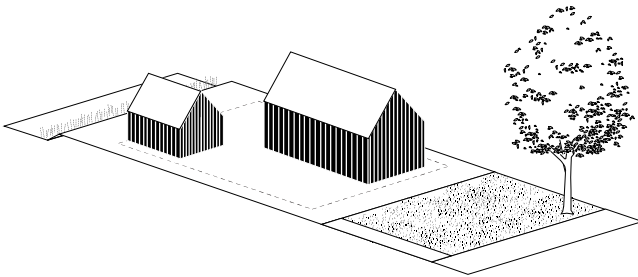
Figuur 6.17 t/m 6.19: keuze uit drie gevelkleuren:



baksteenrood

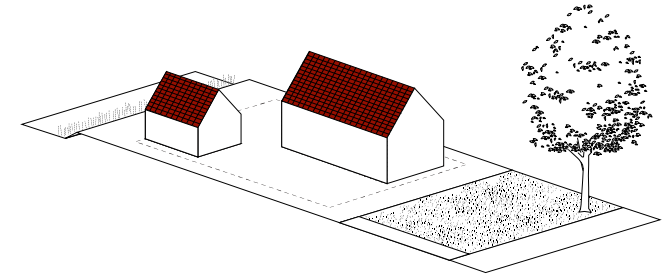


wit

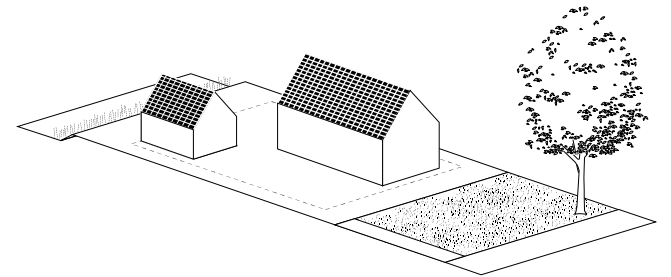


zwart

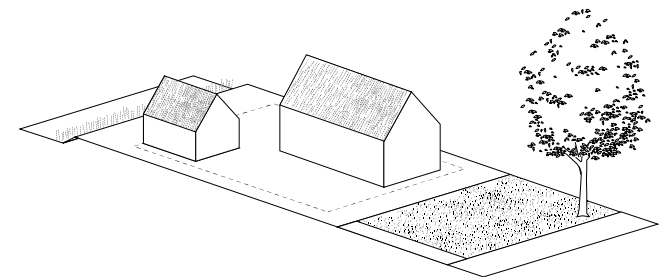
Figuur 6.20 t/m 6.22: keuze uit drie dakmaterialen/kleuren:



matte, roodoranje dakpan



matte, antraciete dakpan



rieten kap

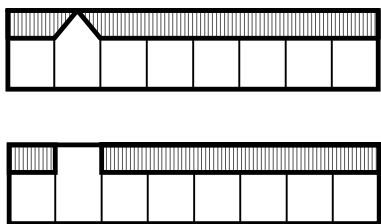
Keuze in materiaal en kleur

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. 6.17 t/m 6.19 pag. 46). 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.

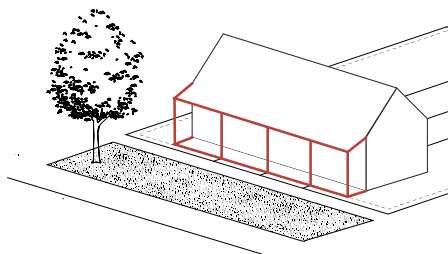
Voor het dak heeft men de keuze uit een matte, roodoranje of antraciete, gebakken dakpan. Een rieten kap is ook mogelijk (fig. 6.20 t/m 6.22 pag. 46). Bij- en aanbouwen met een kap dienen uitgevoerd te worden met eenzelfde kapvorm en afdekkingsmateriaal als het hoofdgebouw.

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



Figuur 6.23: Bebouwing langs het Penningkruid en Kwelvaart kan een heel eenvoudige opzet hebben met hier en daar een verbijzondering.



Figuur 6.24: Indien gekozen wordt voor een veranda bij twee of meer aanééngebouwde woningen worden deze allen voorzien van een veranda.

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.

Ook het toevoegen van een veranda of erker aan de voorkant van de woningen behoort tot de mogelijkheden (fig. 6.16, pag. 46). Veranda's en erkers dienen geïntegreerd te worden in het totale woningontwerp. Indien gekozen wordt voor een veranda bij twee of meer aanééngebouwde woningen wordt de gehele rij voorzien van een veranda (fig. 6.24). De diepte van een veranda of erker is maximaal 3 meter en moet binnen het bouwvlak 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.

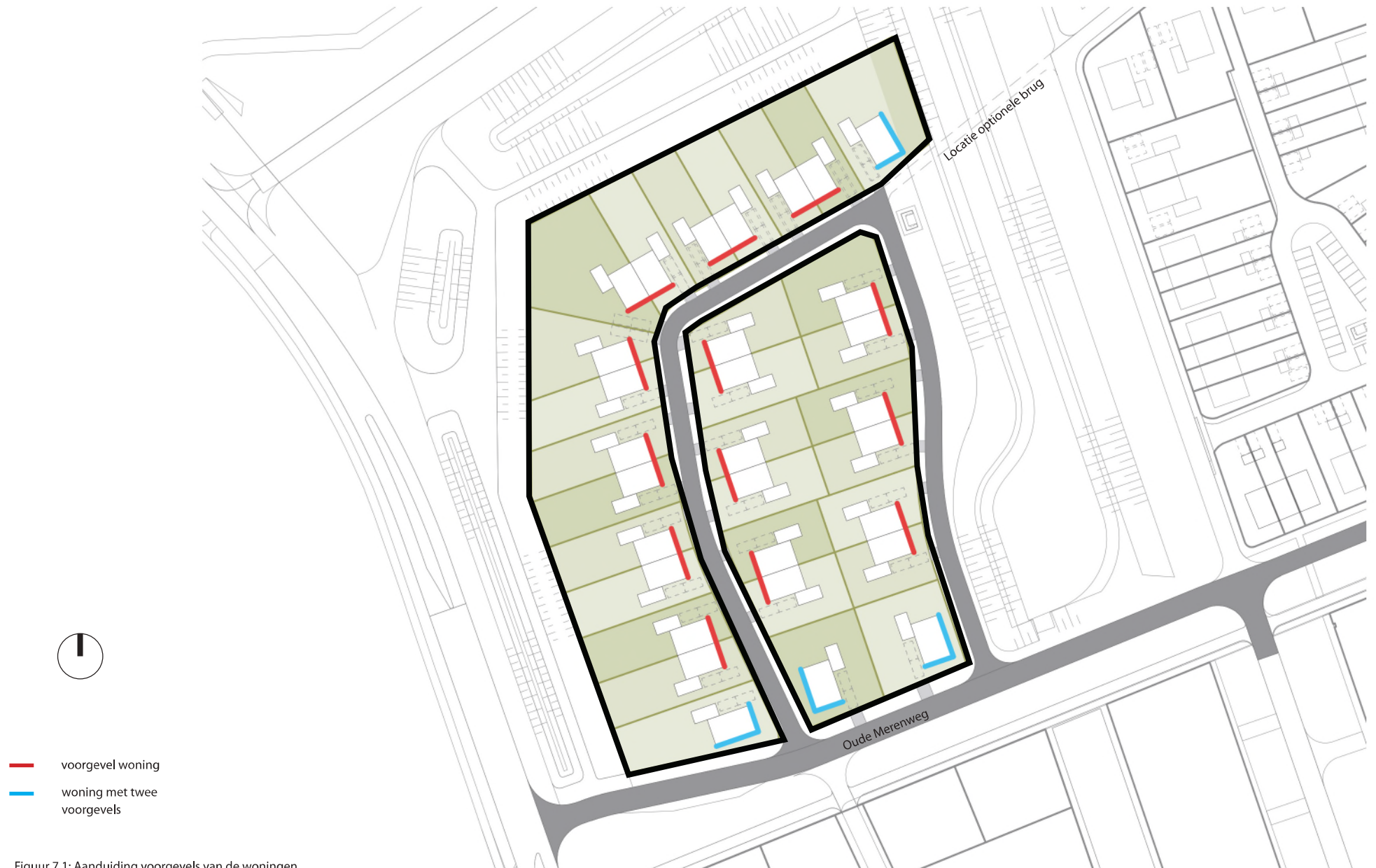
Hoekwoningen

Woningen op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte hebben twee voorgevels (fig. 6.1, pag. 42). Dit betekent dat beide gevels in ieder geval dienen te worden voorzien van ramen van passende omvang op de begane grond. Bij een woning met twee voorgevels geldt voor beide voorgevels dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in beginsel minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden.

Afwisseling in rooilijnen, materiaal en kleur

Het uiteindelijke beeld voor de woningen op de kavels langs het Penningkruid en Oude Merenweg 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 het Penningkruid en Oude Merenweg. Rijwoningen kunnen een eenvoudige opzet krijgen met hier en daar een verbijzondering (fig. 6.23).

7. Vlek 19 Vederkruid en Oude Merenweg



Figuur 7.1: Aanduiding voorgevels van de woningen

Vederkruid

Vederkruid 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.

Situering

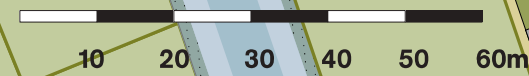
De woningen aan het Vederkruid zijn gesitueerd tussen het eeuwenoude bebouwingslint aan de Hoofdweg en de Kwelvaart. De locatie ligt daarmee op de grens van twee werelden; die van het oude lint en die van het nieuwe woongebied van Meeroevers. De kavels aan het Vederkruid grenzen met de achterzijde aan de groene buffer langs de Hoofdweg en de Duurswoldlaan, of grenzen met de achterzijde aan de achterliggende kavel. Dit zorgt voor een setting met een landelijk groen karakter. De hagen die het Vederkruid begeleiden zorgen voor een heldere groenstructuur. Aan de zuidzijde van vlek 19 grenzen kavels aan de Oude Merenweg, één van de vier groene radialen in Meeroevers. Hier gelden dezelfde regels als voor de kavels aan het Vederkruid.

Bebouwing

In vlek 19 komen twee-aanéengebouwde woningen en vrijstaande beide voor. Het is niet toegestaan meer dan 4 eenheden (4 vrijstaande woningen of 4x twee-aanéengebouwde woningen) met gelijke architectonische uitstraling naast elkaar te bouwen.



Figuur 7.2: Uitsnede plankaart. De aangegeven verkaveling is indicatief



Inrichting van de kavel

Groen gemengd woonmilieu

Aan het Vederkruid 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. De tuin is een belangrijke kwaliteit aan het Vederkruid. Daarom geldt er per woningtype een minimaal kaveloppervlak. Voor twee-aaneengebouwde woningen bedraagt het kaveloppervlak minimaal 380 m² en voor vrijstaande woningen minimaal 550 m².

Erfafscheiding

In de voortuinen van de woningen aan het Vederkruid worden hagen aangeplant. Dit gebeurt bij het woonrijp maken van het plangebied. De hoogte voor hagen aan het Vederkruid bedraagt minimaal 1,5m (fig. 7.4 pag 54). De hagen bestaan uit verschillende inheemse haagsoorten. Tussen de kavels leggen de bewoners zelf een erfafscheiding aan, bij voorkeur met groene hagen. 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. Indien een zijerfgrans aan openbaar gebied grenst, komt er een haag tot max. 2 meter hoog. Voor de kavel aan de Kwelvaart geldt dat er alleen een haag komt aan de zuidelijke voorgevelzijde van de kavel tot aan het talud van de Kwelvaart.

Maximaal bebouwingspercentage per kavel

Voor vrijstaande woningen is het bebouwingspercentage 30% van het kaveloppervlak, tot max. 200m² voor hoofdgebouwen (met vrijstelling naar 300m²) (fig. 7.6 pag 54). Voor de twee-aaneengebouwde woningen geldt dat het bebouwingspercentage 45% is, tot max. 150m² is voor hoofdgebouwen (fig. 7.18 pag 56).

Inritten

Alle kavels worden in beginsel via inritten ontsloten vanaf Vederkruid. Hagen mogen alleen ter plaatse van erftoegangen onderbroken worden. Per kavel is de doorgang door de haag maximaal 3m breed.

Opstelplaatsen auto's

Per woning moeten minimaal twee opstelplaatsen voor auto's op de eigen kavel worden gerealiseerd. Garages worden niet meegerekend als opstelplek (fig. 7.5 pag 54).

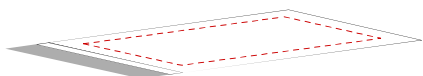
Bouwen binnen het bouwvlak

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 woningen staan parallel aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.

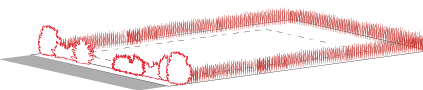
De bouwvlakken liggen 2m uit de voorerf- en achtererfgrans, tenzij er vanuit geluidsregelgeving een andere afstand is voorgeschreven (fig. 7.3 pag 54). Voor vrijstaande woningen geldt daarnaast dat het bouwvlak aan de zijerfgrenzen op 2m ligt en voor twee-aaneengebouwde woningen ligt het bouwvlak op 2m van de zijerfgrans die niet bebouwd is met de woning (fig. 7.15 pag 56). Een uitzondering hierop geldt voor de kavel die grenst aan de Kwelvaart. Hiervoor geldt dat het bouwvlak grenst aan de bovenzijde van het talud van de Kwelvaart. De bovenzijde van het talud ligt op 15.75m uit het hart van de Kwelvaart. Aan-, uit- en bijgebouwen worden in beginsel minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn gesitueerd.

Vrijstaande woning

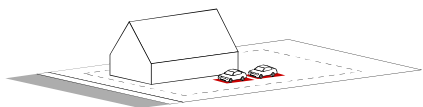
Figuur 7.3 t/m 7.5: inrichting van de kavel:



Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwvlakken liggen 2m uit beide zijerfgrenzen en 2m uit de voorerf- en achtererfgrens, tenzij er vanuit geluidsregelgeving een andere afstand is voorgeschreven. De woningen staan parallel aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.

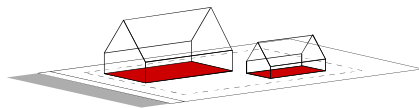


Op de kavel komt binnen een zone van een meter op priveterrein een haag, die minimaal 1,5m hoog wordt. Tussen de kavels leggen de bewoners zelf een erfafscheiding aan, bij voorkeur met groene hagen.

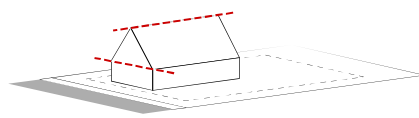


Twee opstelplaatsen voor auto's dienen te worden gerealiseerd op de kavel (garage niet meegerekend).

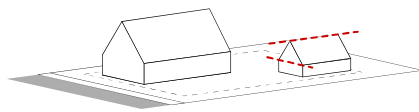
Figuur 7.6 t/m 7.8: bouwregels gebouwen:



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

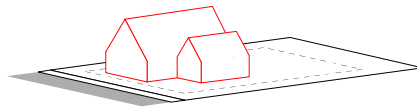


Alle woningen krijgen een kap, voor de kaprichting kan men kiezen tussen langskap en dwarskap ten opzichte van één van de twee zijerfgrenzen. De nokhoogte van een woning is maximaal 13m, de goothoogte is maximaal 7m.

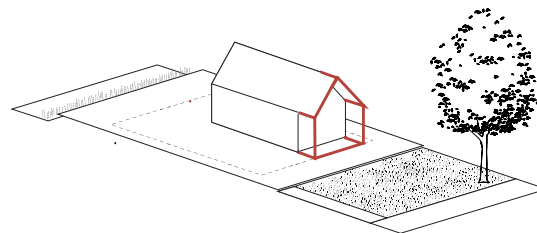


Aan- en uitbouwen en bijgebouwen liggen in beginsel minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn. De nokhoogte van een bijgebouw is maximaal 6m, de goothoogte is maximaal 3,5m.

Figuur 7.9 en 7.10: bouwregels gebouwen:



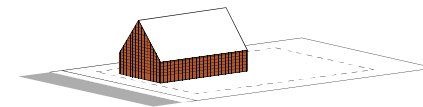
Samengestelde kappen zijn toegestaan zolang de hoofdvorm herkenbaar is



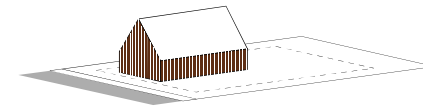
Een veranda of erker mag toegevoegd worden aan voorkant van de woning aan de Oude Merenweg.

Figuur 7.11 t/m 7.15: materiaal/kleur gevel en dak:

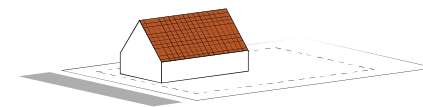
Gevels natuurlijk materiaal en kleurgebruik



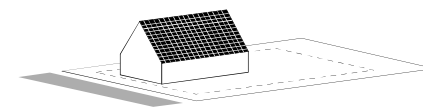
baksteen in aardetinten



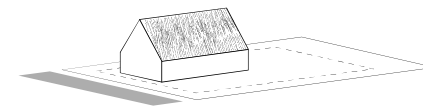
hout



matte, roodoranje dakpan



matte, antraciete dakpan



rietten kap

Vormgeving en materialisatie

Architectuur

Vanwege de groene hagen aan het Vederkruid 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 bestaan alle Meerstadwoningen in de basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een kap. De woningen staan parallel aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.

Voor de materialisering en detaillering van de woningen aan het Vederkruid is gekozen voor een grote mate van individuele vrijheid, en is hiermee enigszins afwijkend van de Meerstadwoning. Het uiteindelijke beeld voor de woningen op de kavels aan het Vederkruid moet een aangename afwisseling worden van woningen met een gelijke hoofdvorm maar met variatie in de uitwerking en in detaillering.

Schuine kap, nok- en goothogtes

Alle woningen aan het Vederkruid dienen een kap te krijgen. men kan kiezen voor een langskap (minimaal 30 graden) of een dwarskap (minimaal 50 graden). Samengestelde kappen zijn toegestaan zolang de hoofdvorm herkenbaar is (fig. 7.21 en 7.22, pag 56). De maximale nokhoogte bedraagt 13m en de maximale goothoogte 7m (fig. 7.7 pag 54). De maximale nokhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt 6m en de maximale goothoogte 3,5m (fig. 7.8 pag 54). Binnen 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens is dat respectievelijk 6 en 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.

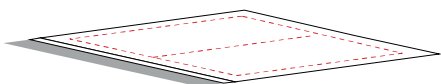
Aan-, uit- en bijgebouwen worden in beginsel minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn gesitueerd.

Hoekwoningen

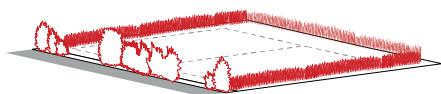
Woningen op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte hebben twee voorgevels (fig. 7.1, pag. 50). Dit betekent dat beide gevels in ieder geval dienen te worden voorzien van ramen van passende omvang op de begane grond. Bij een woning met twee voorgevels geldt voor beide voorgevels dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in beginsel minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden.

Twee-aaneengebouwde woningen

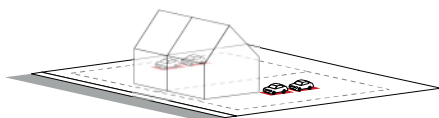
Figuur 7.16 t/m 7.18: inrichting van de kavel:



Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwvlakken liggen 2m uit de zijerfgrens en 2m uit de voorerf- en achtererfgrens. De woningen staan parallel aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.

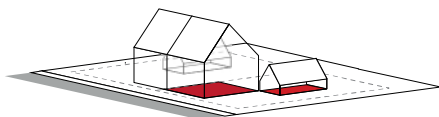


Op de kavel komt binnen een zone van een meter op priveterrein een haag, die minimaal 1,5m hoog wordt. Tussen de kavels leggen de bewoners zelf een erfafscheiding aan, bij voorkeur met groene hagen.

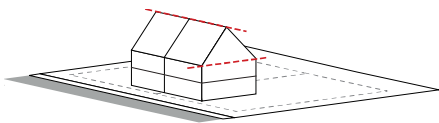


Twee opstelplaatsen voor auto's dienen te worden gerealiseerd op de kavel (garage niet meegerekend).

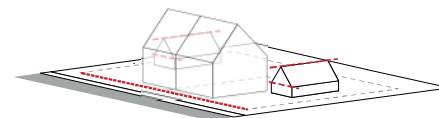
Figuur 7.19 t/m 7.21: bouwregels gebouwen:



Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle bebouwing (woning, inclusief alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen) is bij twee-aaneengebouwde woningen 45% van het kaveloppervlak met een maximum van 150m².

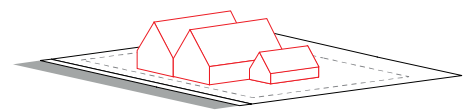
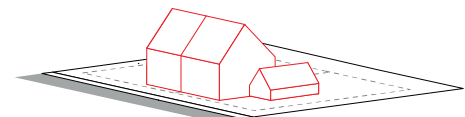


Alle woningen krijgen een kap, voor de kaprichting geldt vrije keuze tussen langskap en dwarskap. De nokhoogte van een woning is maximaal 13m, de goothoogte is maximaal 6m.



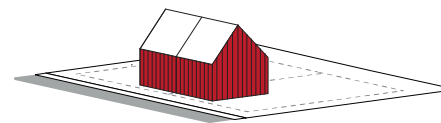
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen liggen in beginsel minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn. De nokhoogte van een bijgebouw is maximaal 6m, de goothoogte is maximaal 3,5m

Figuur 7.22 en 7.23: bouwregels gebouwen:

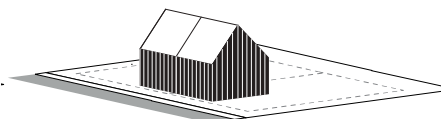


Samengestelde kappen zijn toegestaan zolang de hoofdvorm herkenbaar is

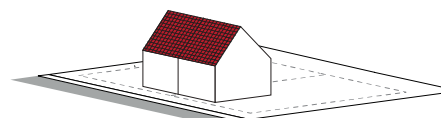
Figuur 7.24 t/m 7.28: materiaal/kleur gevel en dak:



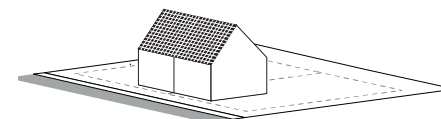
baksteen in bruine tinten



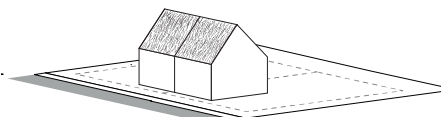
hout



matte, roodoranje dakpan



matte, antraciete dakpan



rieten kap

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. Ook het toevoegen van een veranda of erker aan de voorkant van woningen langs de Oude Merenweg behoort tot de mogelijkheden. Veranda's en erkers dienen geïntegreerd te worden in het totale woningontwerp. Indien gekozen wordt voor een veranda bij twee of meer aaneengebouwde woningen wordt de gehele rij voorzien van een veranda. De diepte van een veranda of erker is maximaal 3 meter en moet binnen het bouwvlak 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.

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

Woningen worden uitgevoerd in natuurlijke of daarop gelijkende materialen.

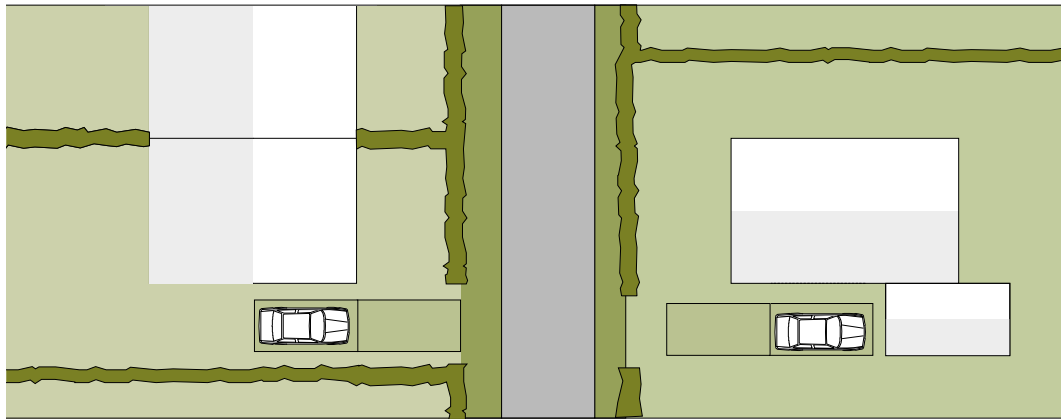
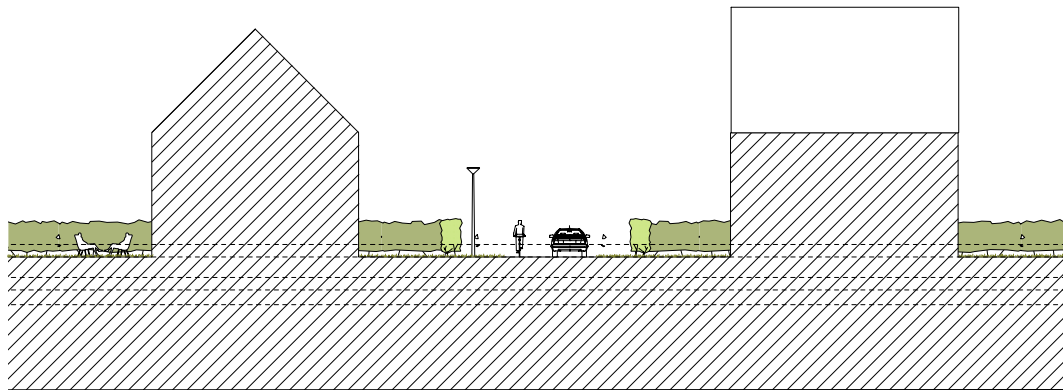
Gevels

Het gevelmateriaal bestaat uit: baksteen, gekeimd metselwerk, stucwerk en/of planken. Daarbij zijn rode, grijze, bruine tinten 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 aan- en uitbouwen en 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 rieten kap (fig. 7.23 t/m 7.27, pag 56). Aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een kap dienen uitgevoerd te worden met eenzelfde kapvorm en hetzelfde afdekkingsmateriaal als het hoofdgebouw.



Figuur 7.28: Doorsnede over wegprofiel



Figuur 7.29 impressie van Vederkruid

8. Gebiedsgerichte Welstandscriteria - algemeen

Gebiedsgerichte Welstandscriteria - algemeen

In dit hoofdstuk worden voor verschillende gebieden binnen Meeroevers III vlek 17, 18 en 19 de gebiedsgerichte welstandscriteria benoemd. De kaartjes in de paragrafen geven aan op welke gronden de criteria in die paragraaf betrekking hebben.

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 ontwerpogave.

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

1. dwarskap van ten minste 50 graden of een langskap van ten minste 30 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 op de grens van privé-kavels en openbaar gebied.

Het Meerstaddetail is een subtiel verschil tussen de begane grondgevel en de verdiepinggevel. 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.

Vormgeving en kleur- en materiaalgebruik van hoofd- en aan- en uitbouwen 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 uitbouwen 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 8.1: Plangrens Meeroevers III

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | Plangrens Meeroevers III |  | Kavels aan het Penningkruid en Oude Merenweg vlek 18 |
|  | Kavels Smienteneiland |  | Kavels aan het Vederkruid en Oude Merenweg vlek 19 |
|  | Waterfrontkavels vlek 18 | | |

2. Kavels Smienteneiland vlek 17

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

Het maximale bruto beganegronddoppervlak van alle bebouwing (woning inclusief alle aan-, uit en bijgebouwen) bedraagt bij: vrijstaande woningen 25% van het kaveloppervlak, met een maximum van 200m²; twee-aaneengebouwde woningen 45% van het kaveloppervlak, met een maximum van 150m². Twee-aanéengebouwde woningen staan altijd tussen twee vrijstaande woningen en komen nooit op de hoek van de straat te staan.

Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 2m uit de voorkant van de kavel, 2m uit de zijkant en 5m uit de waterkant. De woningen staan parallel aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel. Eventuele aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden.

Per woning dienen minimaal twee opstelplaatsen (garage niet meegerekend) voor auto's gerealiseerd te worden. 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).

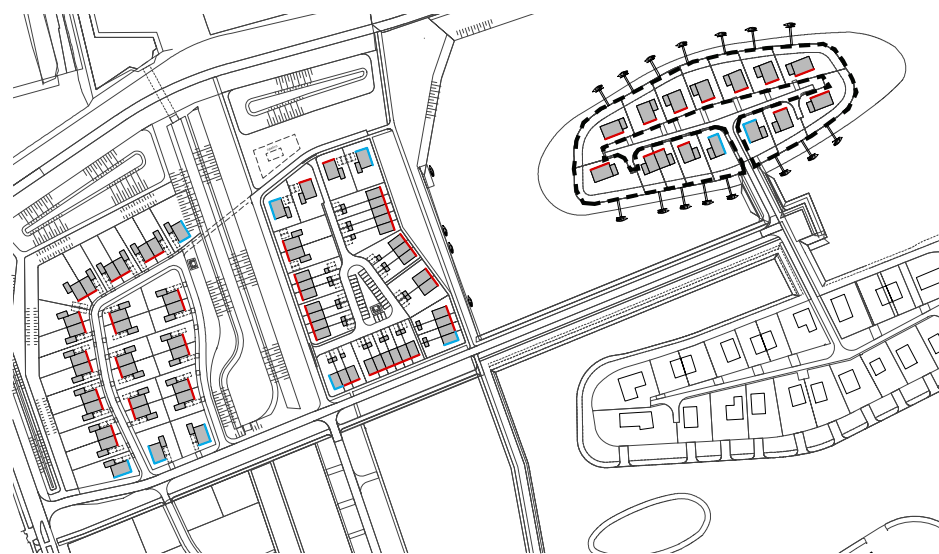
Vormgeving en materialisatie bebouwing

Alle woningen op het Smienteneiland dienen een kap te krijgen. Men kan kiezen voor een langskap (minimaal 30 graden) of een dwarskap (minimaal 50 graden). Maximale nokhoogte hoofdgebouw is 10m met een maximale goothoogte van 3,5m. Maximale nokhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 6m met een maximale goothoogte van 3,5m.

Alle dakvlakken van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen bij voorkeur een rietbedekking te krijgen. Alternatieve dakbedekking zijn matte, antraciete keramische pannen. Dit alleen in combinatie met beperkte materiaal- en kleurrange van de gevels zoals weergegeven in figuur 4.4 (pag. 29).

Enkele woningen op de hoek van twee straten hebben twee voorgevels. Dit betekent dat beide gevels in ieder geval dienen te worden voorzien van ramen van passende omvang op de begane grond. Bij een woning met twee voorgevels geldt voor beide voorgevels dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden.

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



Figuur 8.2: Plangrens en kavels met voorgevels aangegeven op het Smienteneiland

- voorgevel woning
- woning met twee voorgevels

3. Waterfrontkavels vlek 18

Variatie in korrelgrootte (langere rijtjes van maximaal 6 woningen afgewisseld met kortere en twee-aanéengebouwde 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 stedenbouwkundig ontwerp (fig. 3.1, pag. 22).

Inrichting van de Kavel

Het maximale bruto beganegronddoppervlak van alle bebouwing (woning inclusief alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen) bedraagt bij: vrijstaande woningen 45% van het kaveloppervlak, met een maximum van 180 m²; voor twee-aaneengebouwde woningen 45% van het kaveloppervlak, met een maximum van 150m² en rijwoningen 55% van het kaveloppervlak, met een maximum van 100m².

Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 2m uit de voorkant, 2m uit de achterkant en 2m uit de zijkant van de kavel. Indien op de zijdelingse perceelgrens woningen aaneengebouwd zijn, mag aan deze zijde tot op de perceelsgrens gebouwd worden. De woningen staan haaks op de voorerfgrens. Eventuele aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen in beginsel minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden. Per woning dienen gemiddeld 2 opstelplaatsen voor auto's (garage niet meegerekend) gerealiseerd te worden aan de achterkant van de woningen, op de eigen kavel of op het binnenterrein (dient verder gedetailleerd te worden in het ontwerp van desbetreffende ontwikkelende partij).

Vormgeving en materialisatie bebouwing

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

Voor het Waterfront is gekozen voor rode baksteen gevels. Vanaf het punt dat het profiel breder wordt kunnen de gevels van de woning zwart, wit, baksteenrood of bruin-grijs worden. De gevels kunnen hierbij uitgevoerd worden in: planken, basteen, gekeimd metselwerk of stucwerk. De daken krijgen een matte roodoranje of antraciete, keramische dakpan.

Een enkele woning op de hoek van twee straten heeft twee voorgevels. Dit betekent dat beide gevels in ieder geval dienen te worden voorzien van ramen van passende omvang op de begane grond. Bij een woning met twee voorgevels geldt voor beide voorgevels dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in beginsel minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden.

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



Figuur 8.3: Plangrens en kavels met voorgevels aangegeven

- voorgevel woning
- woning met twee voorgevels

4. Kavels aan het Penningkruid en Oude Merenweg vlek 18

Inrichting van de Kavel

Het maximale bruto beganegronddoppervlak van alle bebouwing (woning inclusief alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen) bedraagt bij: vrijstaande woningen 30% van het kaveloppervlak, met een maximum van 200m²; twee-aanéengebouwde woningen 45% van het kaveloppervlak, met een maximum van 150m² en rijwoningen 55% van het kaveloppervlak, met een maximum van 100m².

Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 2m uit de voorkant van de kavel, 2m uit de achterkant en 2m uit de zijkant (bij vrijstaande woningen en bij de onbebouwde zijde van twee-aanéengebouwde woningen of op de kop van een rij woningen). De woningen staan parallel aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel. Eventuele aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen in beginsel minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden.

Er dienen 2 opstelplaatsen (garage niet meegerekend) per woning te worden gerealiseerd op eigen terrein bij vrijstaande- en twee-aanéengebouwde woningen, bereikbaar via de voorzijde van de woning. Per rijwoning dient gemiddeld 2 opstelplaatsen (garage niet meegerekend) voor auto's gerealiseerd te worden aan de achterkant van de woningen, op de eigen kavel of op het binnenterrein (dient verder uitgewerkt te worden in het ontwerp van desbetreffende ontwikkelende partij).

Vormgeving en materialisatie bebouwing

Dwarskap van 50 graden of steiler of een langskap van 30 graden of steiler. Maximale nokhoogte hoofdgebouw is 13m met een maximale goothoogte van 7m. Maximale nokhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 6m met een maximale goothoogte van 3,5m.

Toepassing van het Meerstaddetail.

Enkele woningen op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte hebben twee voorgevels. Dit betekent dat beide gevels in ieder geval dienen te worden voorzien van ramen van passende omvang op de begane grond. Bij een woning met twee voorgevels geldt voor beide voorgevels dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in beginsel minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden.

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 of erker worden toegevoegd. Veranda's of erkers dienen geïntegreerd te worden in het totale woningontwerp. Indien gekozen wordt voor een veranda bij twee of meer aanéengebouwde woningen wordt de gehele rij voorzien van een veranda. De diepte van een veranda of erker is maximaal 3m en mag tot 2m 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.



Figuur 8.4: Plangrens en kavels met voorgevels aangegeven

- voorgevel woning
- woning met twee voorgevels

5. Kavels aan Vederkruid en Oude Merenweg vlek 19

Van een aantal van de hiervoor beschreven criteria van de Meerstadwoning wordt afgeweken in vlek 19. Het gaat hierbij om de eenheid in hoofdvorm en eenheid in materiaal en kleur.

Inrichting van de Kavel

Het maximale bruto beganegronddoppervlak van alle bebouwing (woning inclusief alle aan-, en uitbouwen en bijgebouwen) bedraagt bij: vrijstaande woningen 30% van het kaveloppervlak, met een maximum van 200m²; twee-aanéengebouwde woningen 45% van het kaveloppervlak, met een maximum van 150m².

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

De bouwvlakken liggen 2m uit de voorerf- en achtererfgrens. Voor vrijstaande woningen en twee-aanéengebouwde woningen geldt dat het bouwvlak aan de zijerfgrenzen op 2m ligt (van de zijerfgrens die niet bebouwd is met de woning). De woningen staan parallel aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te vallen en moeten in beginsel minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd. Per woning dienen minimaal twee opstelplaatsen voor auto's te worden gerealiseerd (garage niet meegerekend).

Vormgeving en materialisatie bebouwing

Dwarskap van 50 graden of steiler of een langskap van 30 graden of steiler. Maximale nokhoogte hoofdgebouw is 13m met een maximale goothoogte van 7m. Maximale nokhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 6m met een maximale goothoogte van 3,5m. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en vrijstaande

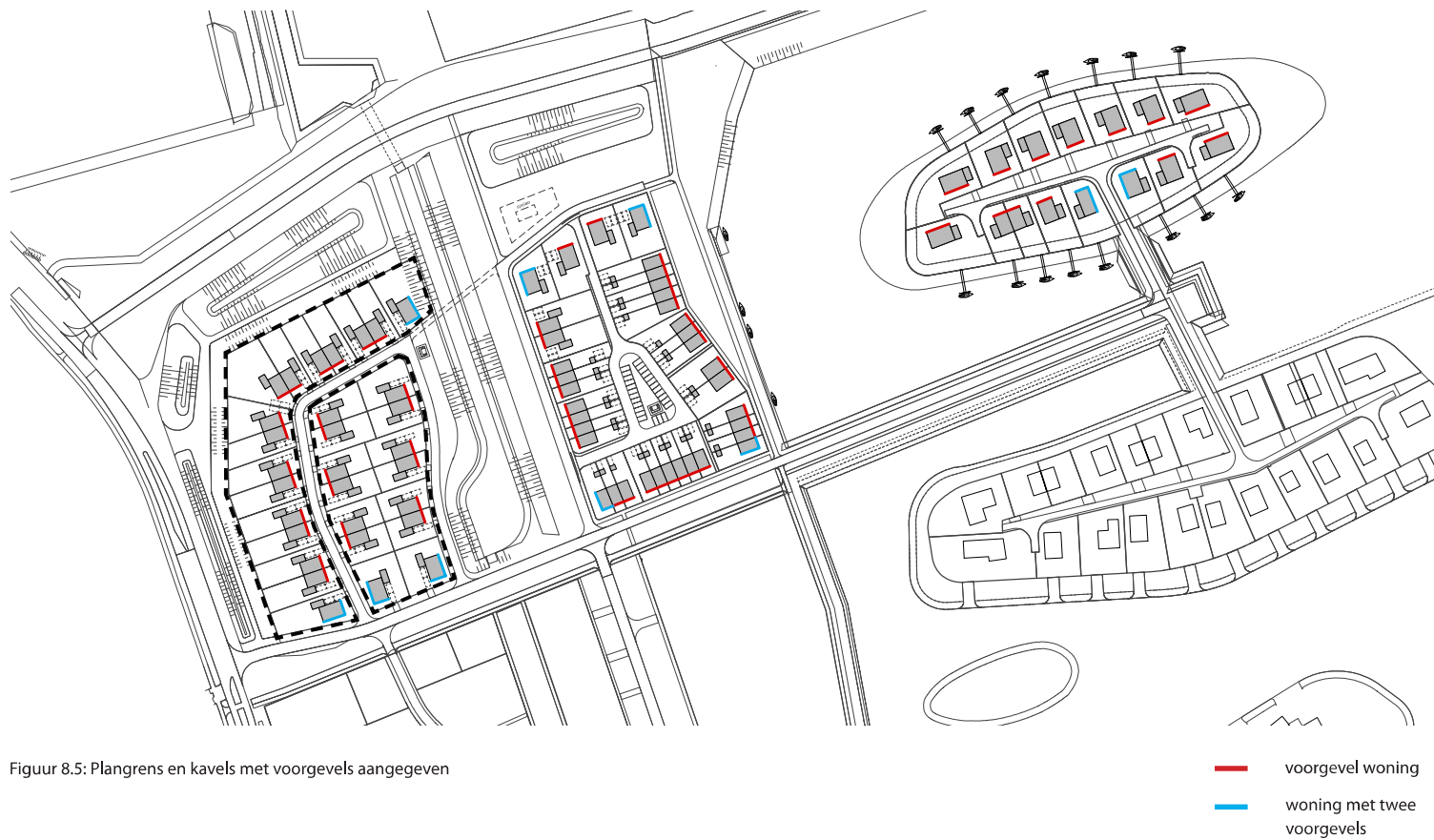
bijgebouwen welke minder dan 2m uit de zijdelingse erfgrens staat geldt een maximale nokhoogte van 6m en een maximale goothoogte van 3m.

Aan de voorkant van woningen langs de Oude Merenweg mag een veranda of erker worden toegevoegd. Veranda's of erkers dienen geïntegreerd te worden in het totale woningontwerp. Indien gekozen wordt voor een veranda bij twee of meer aaneengebouwde woningen wordt de gehele rij voorzien van een veranda. De diepte van een veranda of erker is maximaal 3 meter en mag tot 2 meter 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.

Enkele woningen op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte hebben twee voorgevels. Dit betekent dat beide gevels in ieder geval dienen te worden voorzien van ramen van passende omvang op de begane grond. Bij een woning met twee voorgevels geldt voor beide voorgevels dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in beginsel minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn gebouwd moeten worden.

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 tinten 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 rietbedekking.



Figuur 8.5: Plangrens en kavels met voorgevels aangegeven

Stedenbouwkundig ontwerp:

© 2014 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



GEMEENTE SLOCHTEREN

Geachte raadsleden,

Hierbij bieden wij u het volgende raadsvoorstel ter besluitvorming aan.

Besispunten

1. Vaststellen Beeldkwaliteitplan Meeroevers III vlek 17, 18 en 19

Aanleiding

Voor de nieuwe woonvlekken in Meerstad moeten meestal de welstandseisen worden aangepast. Dat doen we met beeldkwaliteitplannen.

Het ontwerp van dit beeldkwaliteitplan heeft ter inzage gelegen. U kunt het plan nu vaststellen.

Historische context

- Het ontwerp van het beeldkwaliteitplan lag ter inzage van 28 mei tot en met 9 juli. Er zijn geen zienswijzen.
- Wij hebben u via BIS geïnformeerd over het ontwerp.

Argumenten

Locatie en planopzet

- Vlek 17, 18 en 19 liggen in Meeroevers, tussen de Oude Merenweg (eerste deel van de vroegere Driemerweg) en de Duurswoldlaan (de nieuwe ontsluiting, richting sluis).
- In het beeldkwaliteitplan zet Meerstad de hoofdlijnen van voorgaande beeldkwaliteitplannen voort.



- De afbeelding geeft een eerste beeld. De verkaveling is indicatief. Verdere details kunt u lezen in het beeldkwaliteitplan.

Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van ontwerp

- Er liggen inmiddels een paar concrete plannen van ontwikkelaars. Bureau Meerstad heeft het plan daar op ondergeschikte punten op aangepast. Voor bepaalde delen zijn de bebouwingspercentages en maximale oppervlakten aangepast.

raadsvoorstel

onderwerp

Vaststellen Beeldkwaliteitplan
Meeroevers III vlek 17, 18 en
19

datum

19 augustus 2014

contactpersoon

Koos Jullens
0598 42 57 40

portefeuillehouder

Nico Stok

bijlagen

4

raadsvergadering

18 september 2013

agendapunt

6

voorstelnummer

2014/15203



GEEMEENTE SLOCHTEREN

- Erkers en verandats voor de voorgevel worden op meer plaatsen mogelijk.
- Een overzicht van de wijzigingen vindt u in een aparte bijlage.

Samenloop met uitwerkingsplan

- Voor deze vlek is ook een uitwerkingsplan in procedure. Uiterwerkingsplan 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 treedt naar verwachting in werking in januari 2015. We kunnen echter al woningen vergunnen zodra het beeldkwaliteitplan in werking treedt. Het bestemmingsplan Meerstad-Midden biedt daarvoor een afwijkingmogelijkheid.

onderwerp
Vaststellen Beeldkwaliteitplan
Maeroevers III vlek 17, 18 en
19

datum
19 augustus 2014

blad
2

Aanvulling op Welstandsnota 2004

U stelt het beeldkwaliteitplan vast als aanvulling op de welstandsnota. In dit geval de Welstandsnota 2004. Die geldt hier nog omdat bij de actualisatie van de welstandsnota in 2010 de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad daar een tijdlang bevoegd gezag was. Hoofdstuk 8 van het beeldkwaliteitplan bevat de nieuwe gebiedsgerichte welstandscriteria.

Meetbaar resultaat

Vervanging oude toetsingskader buitengebied door een nieuw kader dat Meerstaddebouwning mogelijk maakt.

Financiële paragraaf

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

Betrokkenen

Het plan is opgesteld door Bureau Meerstad.

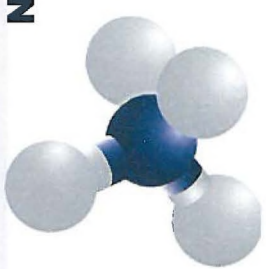
De gemeente Groningen is eigenaar van de gronden en ontwikkelaar van Meerstad. De dagelijkse afstemming over planontwikkeling verloopt normaal gesproken via Bureau Meerstad. De Gemeenschappelijke Regeling Meerstad is in beginsel alleen in beeld als het gaat om besluiten over de beleidskaders voor het 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 op 18 september vaststelt, publiceren wij het en treedt het in werking op 25 september.

Tegen een beeldkwaliteitplan is geen bezwaar of beroep mogelijk.



GEMEENTE SLOCHTEREN

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.

onderwerp

Vaststellen Beeldkwaliteitplan
Meeroevers III vlek 17, 18 en
19

datum

19 augustus 2014

blad

3

G.J. ten Brink

, burgemeester

C.C.W. van den Akker

, secretaris

Agendapunt: 6

Nummer: 2014/15203

De raad van de gemeente Slochteren;

op voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 augustus 2014;

gelet op artikel 12a van de Woningwet;

gelet op paragraaf 5.6 van de Welstandsnota gemeente Slochteren 2004;

besluit:

1. vast te stellen de welstandsgerichte criteria uit Hoofdstuk 8 van het Beeldkwaliteitsplan Meeroevers III vlek 17, 18 en 19 (gedateerd 11 augustus 2014) als aanvulling op de Welstandsnota gemeente Slochteren 2004.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 18 september 2014.

De raad van de gemeente Slochteren,



, voorzitter.



, griffier.