

Meeroevers I

Beeldkwaliteitplan

12.11.2010



Vastgesteld door Algemeen Bestuur
Gemeenschappelijke Regeling Meerstad
24 maart 2011



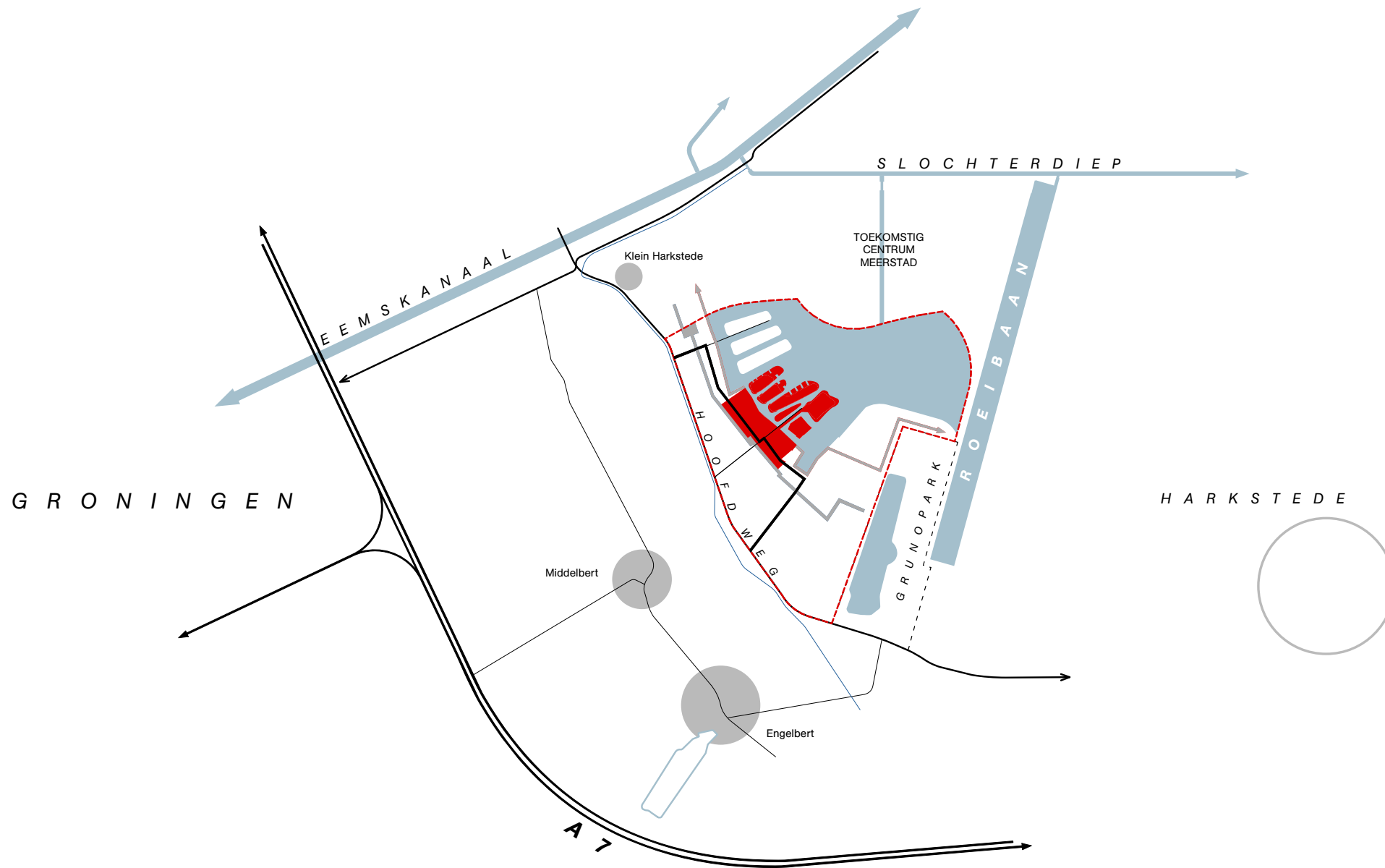
- Waterfrontclusters
- Kavels Kwelvaart
- Kavels Rieteilanden
- Waterwoningen
- Eilandspecial



Inhoud

0.	Inleiding	5
	Meeroevers I	7
	Doel en Leeswijzer	9
1.	Meerstadkwaliteit	13
	Ensceneren en Meerstaddetail	15
	De Meerstadwoning	17
	Uitgangspunten Duurzaamheid	19
2.	Waterfrontclusters	21
	Waterfront	23
	Meeroeverslaan	37
	Groene Radiaal	41
	Woldmeerweg	43
	Dwarsstraatjes	45
	Binnenterreinen	47
3.	Kavels Kwelvaart	49
	Inrichting van de kavel	53
	Vormgeving en materialisatie	53
4.	Kavels Rieteilanden	57
	Inrichting van de kavel	61
	Vormgeving en materialisatie	61
5.	Waterwoningen	65
6.	Eilandspecial	71
7.	Gebiedsgerichte Welstandscriteria	77
	Colofon	84

0. Inleiding



Figuur 1.0: Meeroevers I in zijn context



Meeroevers I

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 zal gefaseerd een meer aangelegd worden met daaromheen ruim opgezette woongebieden afgewisseld met veel nieuwe natuur.

Meeroevers I is de eerste fase van het woongebied Meeroevers. Meeroevers I biedt een veelzijdig aanbod van wonen in de natuur: van een vrijstaande woning aan de groene Meeroeverslaan tot een Waterwoning met weids uitzicht over het nieuwe Woldmeer. Meeroevers I biedt ruimte aan ruim 200 woningen.

Gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp

Dit beeldkwaliteitplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundige Ontwerp Meeroevers I (d.d. 27.11.2009). Naast het beeldkwaliteitplan wordt het stedenbouwkundig ontwerp ook uitgewerkt in het Ontwerp voor de Openbare Ruimte.

Stedenbouwkundig ontwerp Meeroevers

De hoofdstructuur van de nieuwe wijk Meeroevers bestaat uit de volgende elementen:

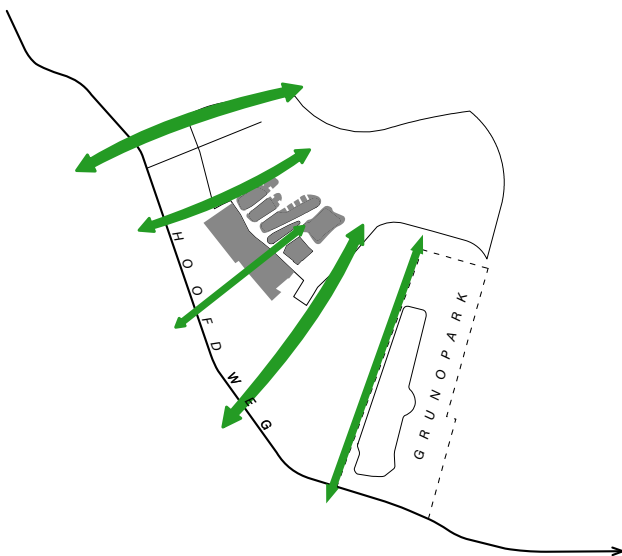
1. Groene radialen die de ruimtelijke verbinding vormen tussen de Hoofdweg en het Woldmeer (fig. 1.1).
2. Het Waterfront, dat samen met het bijbehorende Oeverpad de ruggengraat van Meeroevers vormt (fig. 1.2)
3. De Meeroeverslaan, de hoofdontsluitingsweg van Meeroevers die op twee punten aantakt op de Hoofdweg (fig. 1.3)
4. De Kwelvaart, van belang voor de waterhuishouding en als ecologische verbinding tussen de Groene radialen (fig. 1.4).

Meeroevers zal in vier fasen ontwikkeld worden (fig. 1.5). Ten zuidoosten van Meeroevers I zal het centrum van Meeroevers gerealiseerd worden rond een klein haventje (fig. 1.6). In het centrum wordt een basisschool beoogd.

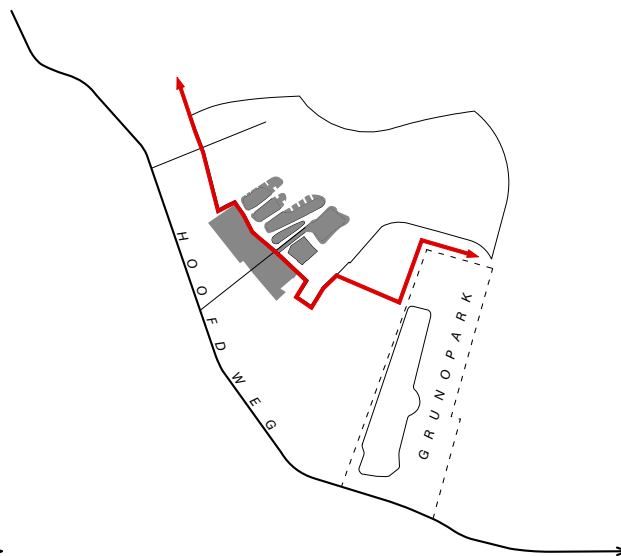
Differentiatie aan woonmilieus

Binnen Meeroevers I is er een grote variatie aan woonmilieus. Vanaf het Woldmeer gezien bestaat Meeroevers I uit de volgende onderdelen (fig. 1.8 op blz. 10):

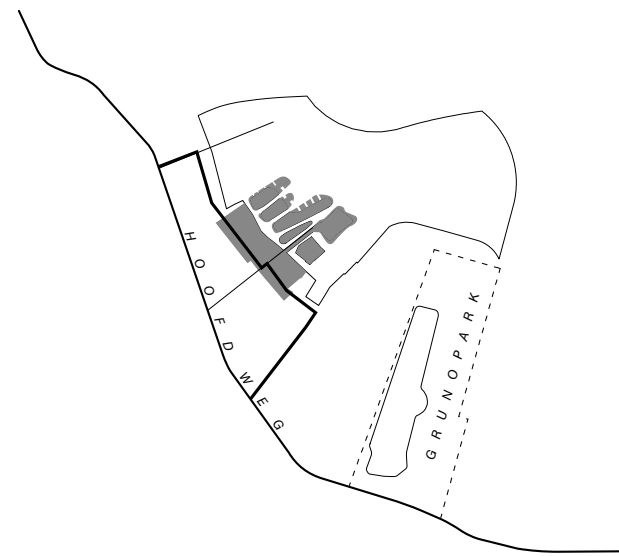
1. Waterwoningen aan de rand van het open Meer,
2. ruime kavels voor vrijstaande woningen op de eilanden,
3. Eilandspecial met woonmilieu voor een specifiek segment,
4. Waterfrontwoningen met afwisseling van rij- en halfvrijstaande woningen,
5. laanbebouwing bestaande uit rijwoningen,
6. kavels tussen de Meeroeverslaan en Kwelvaart met kavels voor vrijstaande woningen.



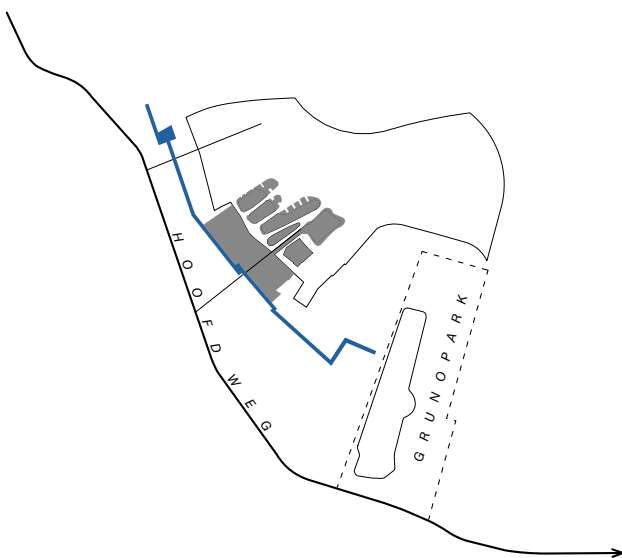
Figuur 1.1: Groene radialen vormen de ruimtelijke verbindingen tussen de Hoofdweg en het Woldmeer.



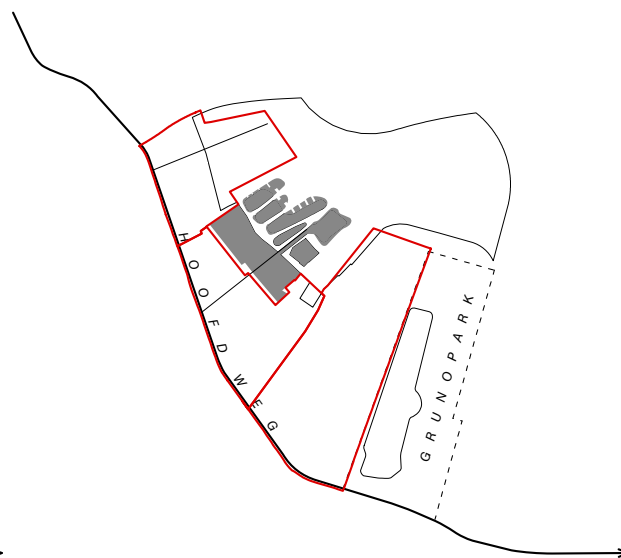
Figuur 1.2: Het Waterfront met het Oeverpad is de ruggengraat van heel Meeroevers.



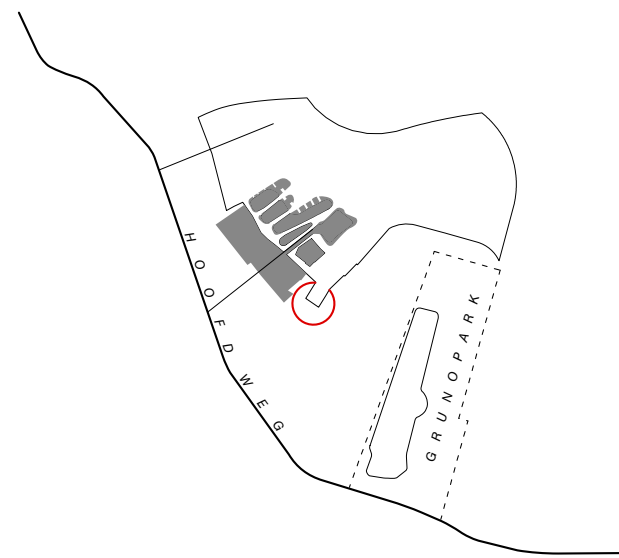
Figuur 1.3: De Meeroeverslaan is de hoofdontsluitingsweg van Meeroevers



Figuur 1.4: De Kwelvaart voor de waterhuishouding en als ecologische verbinding



Figuur 1.5: Ontwikkeling Meeroevers in vier fasen



Figuur 1.6: Voorzieningen rond het haventje



Doel en Leeswijzer

Doel beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan is zowel een inspiratiedocument voor de architect als toetsingsdocument voor de welstandcommissie (hoofdstuk 7. Gebiedsgerichte Welstandscriteria). Het heeft als doel 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 tussen de bebouwing en haar directe omgeving.

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

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

Relatie tot Welstandsnota Slochteren

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

Relatie tot bestemmingsplan

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

Geen rechten

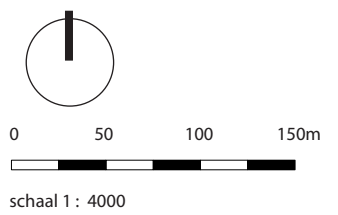
Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik (verharding en groen) als de maatvoering van de openbare ruimte. Ook legt dit document niet het aantal en de afmetingen van de getekende bouwkvavels vast.

Leeswijzer

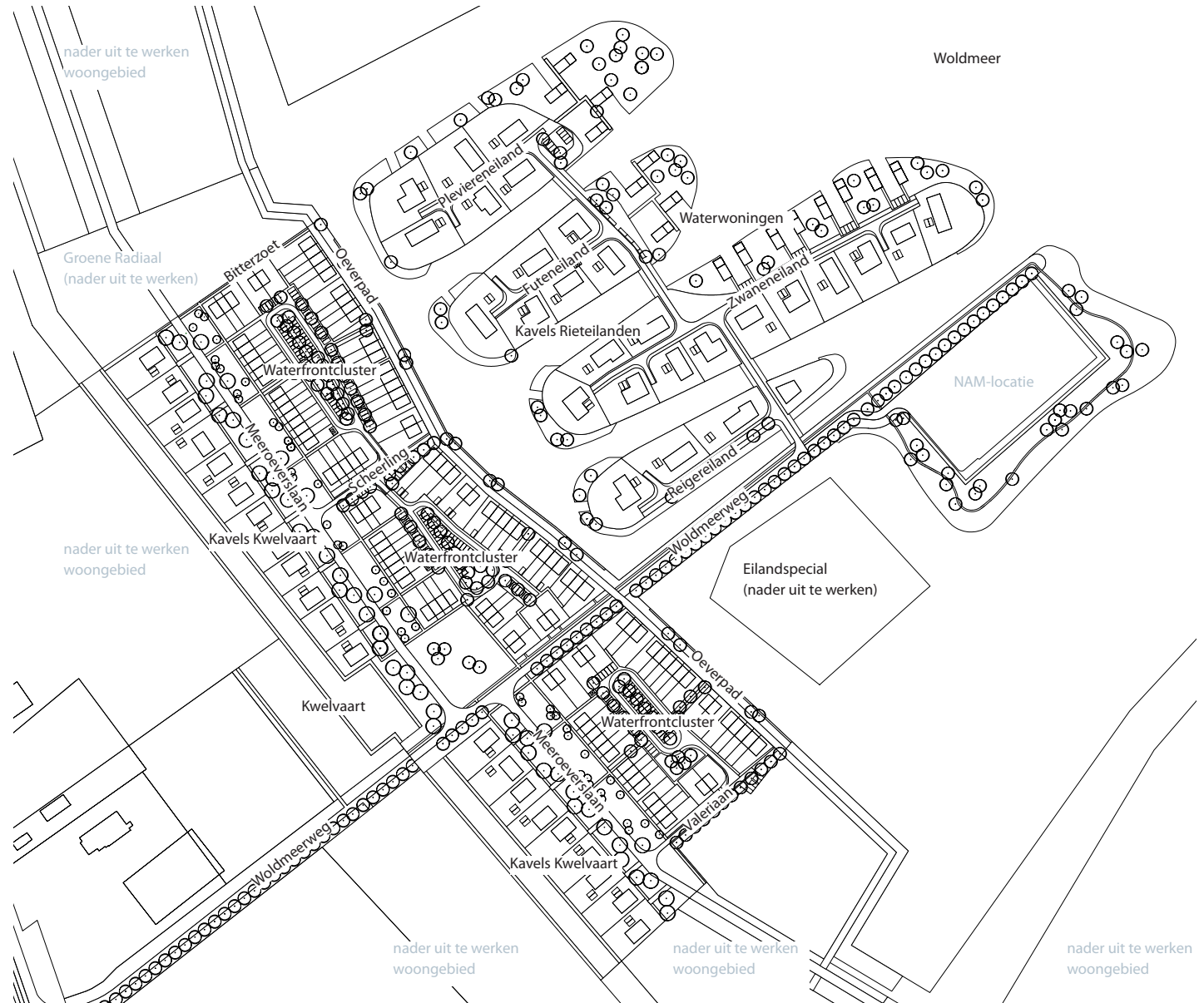
In het volgende hoofdstuk wordt als eerste de Meerstadkwaliteit uiteengezet. Dit overkoepelende hoofdstuk is van toepassing op alle onderdelen van Meeroevers I die daarna afzonderlijk behandeld worden.

Hoofdstuk 2. Waterfrontclusters behandelt de beeldkwaliteit van de drie buurtjes tussen de oever van het Woldmeer en de Meeroeverslaan. Hoofdstuk 3. Kavels Kwelvaart gaat in op de gewenste beeldkwaliteit voor de vrijstaande woningen tussen de Meeroeverslaan en de Kwelvaart. Hoofdstuk 4. Kavels Rieteilanden behandelt de beeldkwaliteit van de vrije kavels op de vier Rieteilanden. De gewenste beeldkwaliteit voor de Waterwoningen op de koppen van de rieteilanden wordt behandeld in hoofdstuk 5. Waterwoningen. Hoofdstuk 6 behandelt de beeldkwaliteit van de Eilandspecial.

Dit beeldkwaliteitplan sluit af met de Gebiedsgerichte Welstandscriteria zoals geformuleerd ten behoeve van de welstandstoetsing



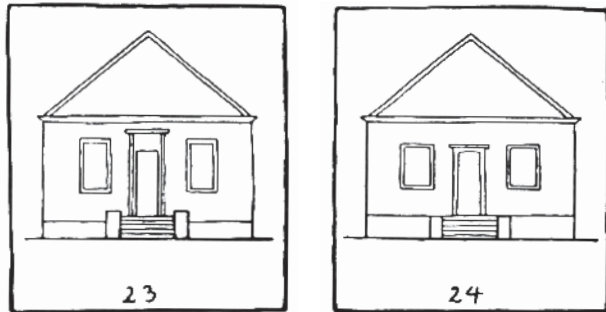
Figuur 1.8: Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers I



Figuur 1.9: Benamingen Meeroevers I.

1. Meerstadkwaliteit





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



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

Ensceneren en Meerstaddetail

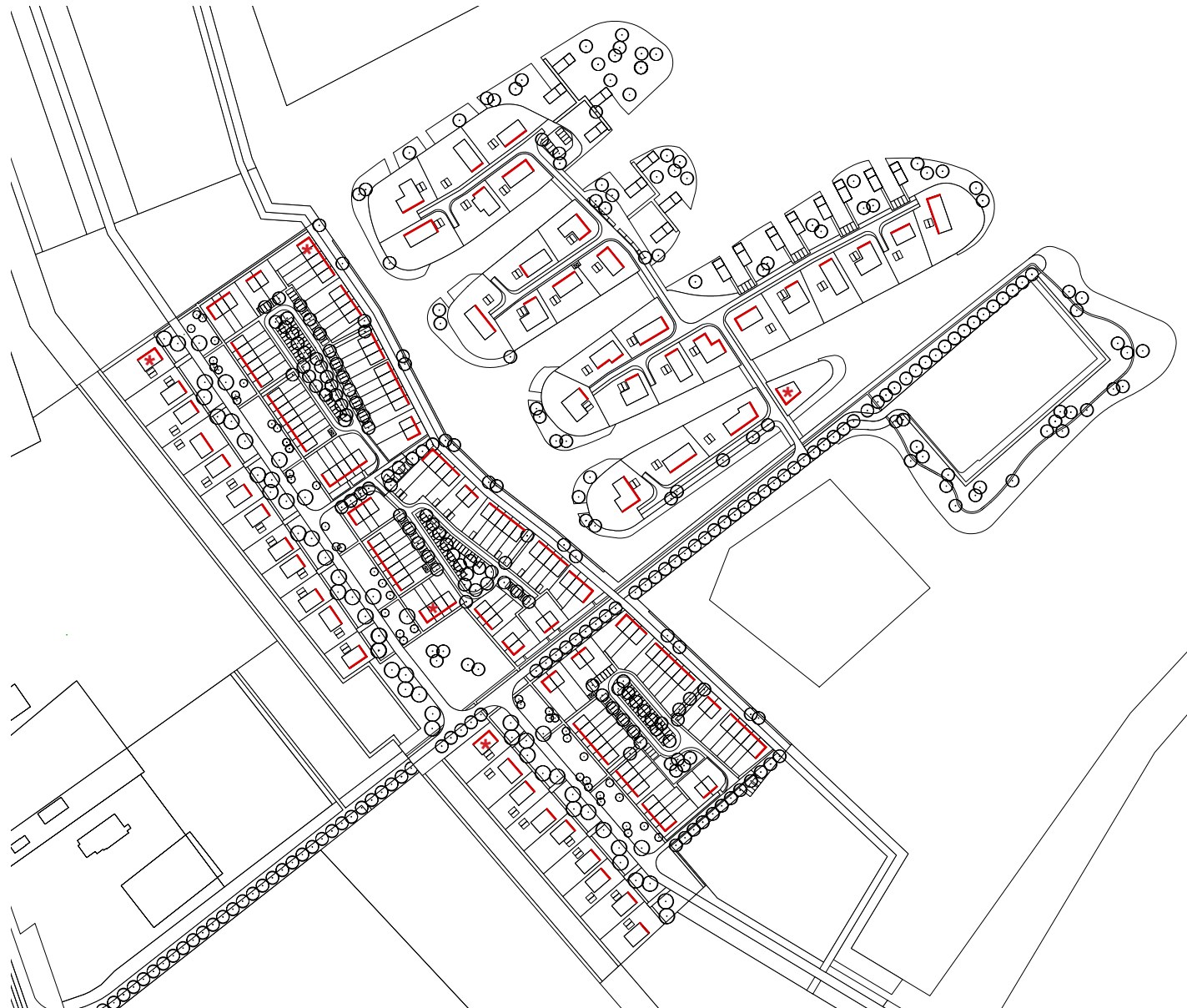
Meerstadlandschap

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

Achterliggende gedachte van dit beeldkwaliteitdocument is enerzijds het zorgdragen voor de gewenste Meerstadkwaliteit door een versmelting van groen, water en bebouwing - het insceneren van het Meerstadlandschap. Anderzijds is het ook bedoeld als het begin van de zoektocht naar het unieke Meerstaddetail in de vormgeving van de openbare ruimte en de architectuur bebouwing.

Ensceneren van het landschap

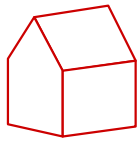
Door bebouwing, groenelementen en 'specials' (bijzondere bebouwing) zorgvuldig op elkaar af te stemmen wordt een uniek en afwisselend landschap geënceneerd. Essentieel in de verdere uitwerking van ieder deelontwerp is de vraag hoe deze bijdraagt aan de inscenering van het totale Meerstadlandschap. De opgave voor de verschillende onderdelen van Meeroevers I 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 Meeroevers I bijvoorbeeld, gaan uiteindelijk samen met de oeverwoningen van Meeroevers II, III en IV de totale Waterfrontbebouwing van Meeroevers vormen. De woningen aan de Meeroeverslaan vormen samen met de Laanwoningen in de volgende fasen de totale laanbebouwing. Onderlinge afstemming en afstemming op de functie en inrichting van de aangrenzende openbare ruimte is hierbij dus vereist.



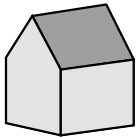
Figuur 2.3: Voorkanten en zichtlocaties

— Voorkant woning

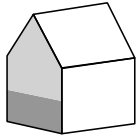
* Zichtlocatie



Eenheid in hoofdvorm



Eenheid in materiaal en kleur



Eenheid door Meerstaddetail



Subtiële variatie in gevelindeling



Subtiële variatie in geveltoevoegingen



Eenheid in erfafscheidingen

Figuur 2.4 t/m 2.9: De Meerstadwoning: eenheid en variatie.

Het Meerstaddetail

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

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

Aansluiting op tuin en openbare ruimte

Er zal bij de Meerstadwoning extra aandacht moeten worden besteed aan de aansluiting op de tuin en de openbare ruimte.

De routing van de straat via de tuin naar de voordeur van de woning, is een belangrijke ontwerpogave bij de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning. Ook op dit schaalniveau dient er dus nagedacht te worden over de encensering van het Meerstadlandschap.

De Meerstadwoning

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

1. Eenheid in hoofdvorm

De eenheid van de Meerstadwoningen komt in de eerste plaats tot uitdrukking in de basisvorm van de woningen. De Meerstadwoning heeft een kap (fig. 2.4). Afhankelijk van de locatie is dit een dwarskap (van minimaal 50 graden) of een langskap (van minimaal 40 graden).

2. Eenheid in materiaal en kleur

De Meerstadwoning heeft één materiaal voor alle gevels en één materiaal als dakbedekking (fig. 2.5). Afhankelijk van de locatie kunnen de gevels van een woning 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. 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 worden uitgevoerd in grijstinten. Bewegende delen zijn wit, donkergroen, worden uitgevoerd in grijstinten of hebben de kleur van de gevel.

3. Eenheid door Meerstaddetail

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

Achterliggende gedachte is enerzijds het benadrukken van de relatie tussen huis en voortuin door middel van een verbijzondering van de ondergevel én anderzijds het benadrukken van het uitzicht vanaf de bovenliggende verdiepingen door de bovengevel subtiel te laten verschillen van de ondergevel (fig. 2.6 en 2.10).

4. Subtiële variatie in gevelindeling

Nadat per locatie de oriëntatie van het dak, de materialisering en het Meerstaddetail zijn bepaald, dient vervolgens de woning een eigen karakteristiek te krijgen. Meerstadwoningen verschillen op subtiel wijze van elkaar. Het eerste middel om dit te bereiken is de plaatsing van de entree en de ramen in de gevel (fig. 2.7). Door te

variëren met de plaatsing en grootte van de gevelopeningen wordt iedere woning individueel herkenbaar zonder dat de eenheid met de buurwoningen verloren gaat.

5. Subtiële variatie in geveltoevoegingen

De individualiteit van de Meerstadwoning dient verder versterkt te worden door iedere woning een eigen karakter mee te geven. Middelen hiervoor zijn het al dan niet omkaderen van de gevelopeningen, het al dan niet toepassen van daklijsten, het 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 (fig. 2.8).

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

6. Eenheid in erfafscheidingen

Meeroevers wordt een groene wijk met veel groen in de openbare ruimte. De overgang van de openbare ruimte naar de kavel wordt altijd vormgegeven door middel van een haag (fig. 2.9) met uitzondering van de Waterfrontbebouwing. Tussen de kavels leggen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding aan.

Zichtlocaties

Op een aantal plekken in Meeroevers I komen woningen op een zichtlocatie te staan (fig. 2.3). Voor deze locaties die vanaf de Meeroeverslaan, het Oeverpad of het Woldmeer extra in het oog springen, zullen hogere eisen aan het architectonisch ontwerp worden gesteld. In het algemeen kan worden gesteld dat naarmate de openbare betekenis van de gevel groter wordt, het architectonisch ontwerp strenger beoordeeld wordt.

Voorkanten

Figuur 2.3 geeft ook een overzicht van de voorkanten van de woningen in Meeroevers I. Onder voorkant wordt hier de "officiële" kant van de woning bedoeld. Voor de meeste woningen is dit de

gevel die op de straat is georiënteerd en waar de voordeur zich in bevindt. Hoekwoningen hebben twee voorkanten. Dit betekent dat de deze gevels voldoende openingen naar de straat moeten hebben zodat de woningen een open uitstraling naar beide kanten krijgt.

Aan- en bijgebouwen

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

Algemene bouwregels

Bouwpercelen ten behoeve van vrijstaande woningen worden voor ten hoogste 25% bebouwd, bouwpercelen ten behoeve voor twee aaneen gebouwde woningen worden voor ten hoogste 45% bebouwd en bouwpercelen ten behoeve van rijtjeswoningen worden voor ten hoogste 55% bebouwd.

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



Figuur 2.10: Voorbeeld van eenheid, variatie, verschil tussen onder- en bovengevel en een afwijkende gevelkleur

Uitgangspunten Duurzaamheid

Energieconcept

Door Bureau Meerstad is onderzoek gedaan naar de energievoorziening in Meerstad. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is voor Fase 1 besloten dat alle woningen worden uitgerust met een individuele warmtepomp. Dit betekent dat de woningen geen gasaansluiting krijgen. De effectiviteit van het warmtepompsysteem wordt pas benut als het deel uitmaakt van een totaal energieconcept: een logische combinatie van zowel bouwkundige, bouwfysische als installatietechnische maatregelen. Al deze maatregelen moeten dus perfect op elkaar worden afgestemd. Aan deze individuele warmtepomp worden de volgende eisen gesteld:

Groninger Woonkwaliteit

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

Bijzondere elementen duurzaamheid en ecologie

De uitdaging is om het bijzondere van Meerstad tot uitdrukking te brengen in unieke elementen in de bebouwing en de inrichting van de kavels. Het gaat hierbij om het gebruik maken van de specifieke Meerstad-omstandigheden (buitenwonen, wonen aan een groot en open meer, wonen tussen de natuur, etc) voor een eigen invulling van het thema Duurzaamheid. Vervolgens is het de uitdaging om

deze Meerstad-interpretatie van duurzaamheid te vertalen in een herkenbare en unieke architectuur van de bebouwing en inrichting van de kavels (en openbare ruimte).

Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld:

1. aanbrengen van ecologische elementen aan de woning (o.a. nestkasten),
2. stimuleren van natuurlijke inrichting van de kavels,
3. gebruik maken van duurzame materialen,
4. gebruik maken van passieve zonne-energie (lichtinval, zoninval) en het voorkomen van oververhitting,
5. de opwekking van duurzame energie op het dak,
6. passieve of energieneutrale woningen,
7. kleinschalige toepassing van windenergie (kleine windturbine op de woning)

Duurzaamheid op de Meerstad-manier kan verder tot uitdrukking worden gebracht door invulling te geven aan het thema Buitenwonen.

2. Waterfrontclusters



Afstemming per ruimtelijke eenheid

Naast de beschreven beeldkwaliteit voor het gehele deelplan die in het vorige hoofdstuk beschreven is, gaat dit hoofdstuk dieper in op de vormgeving van de Waterfrontclusters. Dit hoofdstuk behandelt de woningen vanuit de verschillende openbare ruimtes waaraan ze gelegen zijn. De gewenste beeldkwaliteit voor de woningen aan het Woldmeer, de Meeroeverslaan, de Groene Radiaal, de Woldmeerweg en aan de twee dwarsstraatjes Scheerling en Valeriaan, worden daarom in aparte onderdelen benoemd.

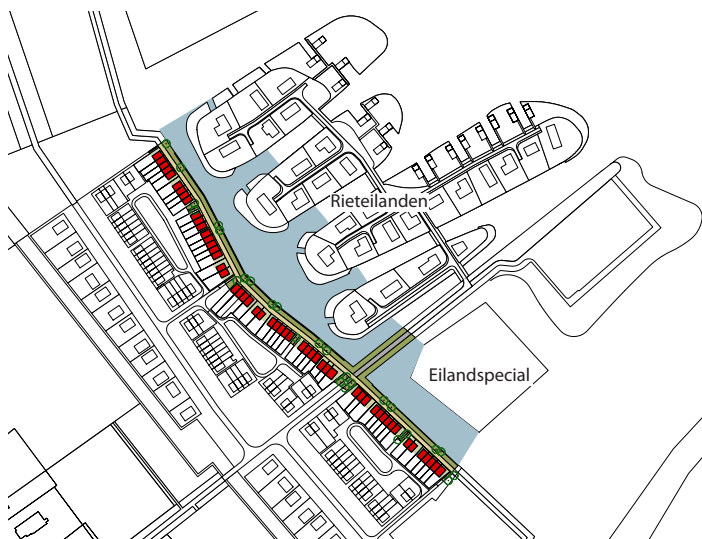
Waterfront

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

Decorfunctie

Wanneer we het Waterfront in het kader van het insceneren van het Meerstadlandschap bekijken, dan vervult het Waterfront de functie van decor. De Rieteilanden en de Eilandspecial 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.

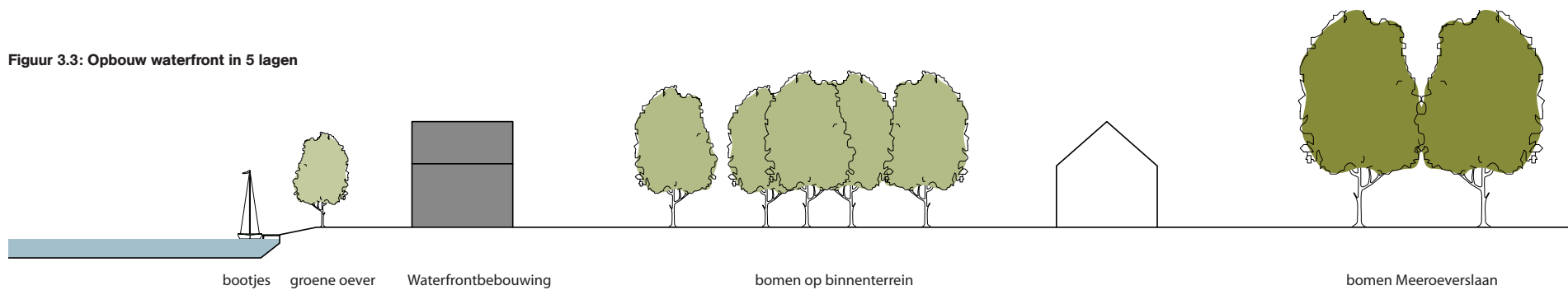


Figuur 3.1: Waterfront: gefaseerde ontwikkeling van de ruggengraat van Meeroevers

Figuur 3.2: Plankaart met de Waterfrontclusters rood omkaderd.

De bebouwing op zichtlocaties is aangeduid met een *

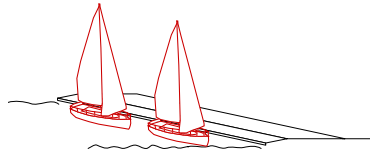
Figuur 3.3: Opbouw waterfront in 5 lagen



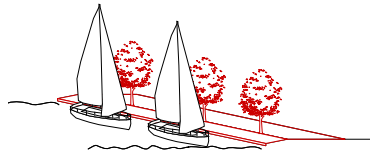
Figuur 3.4: Het Waterfront is een decor, opgebouwd uit 5 lagen

Figuur 3.5: Opbouw in 5 lagen

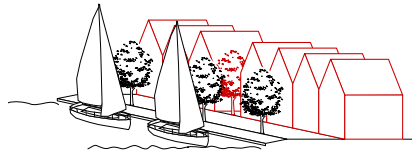
1. Langssteiger met bootjes



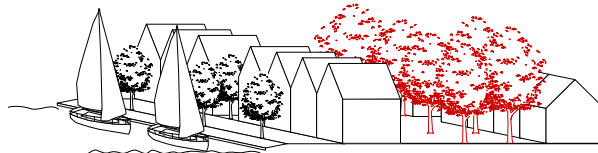
2. Oeverpad met groene oever



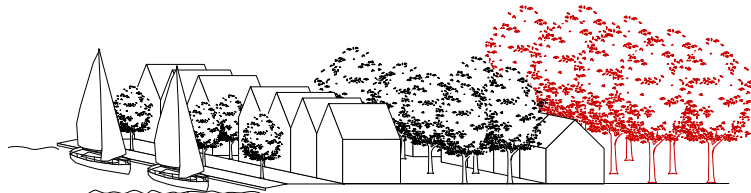
3. Waterfrontbebouwing



4. Bomen op de binnenterreinen



5. Bomen langs de Meeroeverslaan

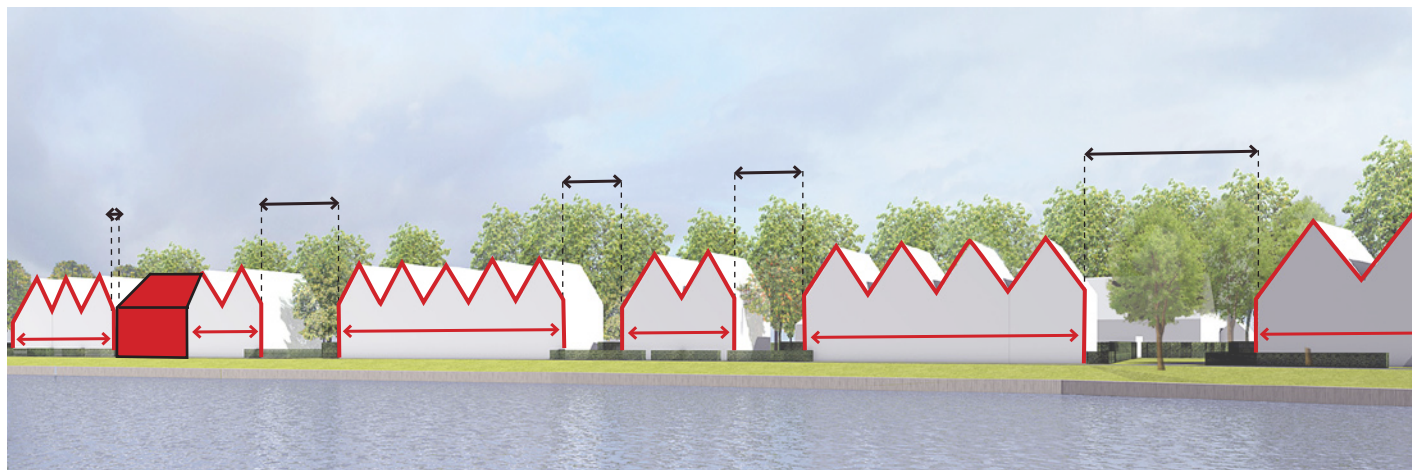


Opbouw in vijf lagen

Meerstad moet een versmelting van groen, water en bebouwing worden. Voor het Waterfront betekent dit dat de bebouwing slechts een onderdeel is van het totale beeld. Het Waterfrontbeeld zal vanaf het meer uit vijf lagen gaan bestaan. De bootjes met hun masten op de voorgrond, de groene oever met verspreide bomen erachter. De Waterfrontbebouwing vormt de derde laag. Achter de bebouwing, op de binnenterreinen vormen bomen van de tweede orde de vierde laag. De laatste laag wordt gevormd door de bomen die in de Meeroeverslaan geplant gaan worden. Deze bomen van de eerste orde zullen uiteindelijk overal boven uit torenen en het Waterfrontbeeld compleet maken (fig 3.3 t/m 3.5).

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 en door de groene oever en het Oeverpad. De steiger zal een eenvoudige houten constructie worden 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 (zie fig. 3.9 op blz. 31).

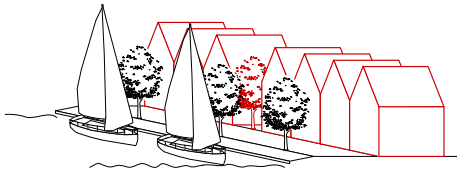


Figuur 3.6: Eenheid en variatie in de bebouingslaag

- Eenheid in basisvorm
- Variatie in korrelgrootte: langere rijtjes afgewisseld met kortere rijtjes en 2/1 kappers
- Variatie in openingen tussen de bebouwing: Voldoende ruimte reserveren voor bomen tussen de woningen
- Variatie door toevoegen special: per cluster een afwijkend gebouw in vorm en/of kleur/materiaal



Figuur 3.7: Garnwerd. Voorbeeld van eenheid in materiaal en kleur door toepassing van rode baksteen en matte, roodoranje of antraciete dakpannen.



Eenheid en gefaseerde ontwikkeling

Het Waterfront zal een lange ontwikkelingstijd kennen. In Meeroevers I zullen de Waterfrontclusters gefaseerd ontwikkeld worden en pas na voltooiing van de eerste fase zullen de overige delen van het totale Waterfront gebouwd worden. De vraag is op welke manier het gefaseerd ontwikkelde Waterfront uiteindelijk een eenheid kan uitstralen zonder nu al afspraken te moeten maken over woningontwerpen voor de toekomstige fasen van Meeroevers.

Variatie in korrelgrootte

Het Waterfront krijgt een bebouwing met een losse, dorpse opzet. Er wordt gestreefd naar een maximale afwisseling in 'korrelgrootte'. Dit betekent dat langere rijtjes worden afgewisseld met kortere rijtjes en twee-onder-één-kap woningen.

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 doordat er niet alleen voor en achter de Waterfrontbebouwing, maar ook tussen de bebouwing groen te zien is.

De ruimten tussen de woningen worden enerzijds gevormd door de dwarsstraatjes en paadjes die de verbindingen vormen tussen de Meeroeverslaan en het Oeverpad. De dwarsstraatjes Scheerling en Valeriaan, hebben zoveel breedte dat er eenzijdig bomen langs geplant kunnen worden. De aangrenzende zijtuinen worden altijd door middel van hagen afgescheiden van de straatjes en paden. De ruimten tussen de woningen zullen ook gevormd gaan worden door het toepassen van een aantal brede en smalle zijtuinen.

Variatie door 'specials'

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

Plankaart is uitgangspunt

Voor de variatie in korrelgrootte en ruimte tussen de bebouwing is het stedenbouwkundig ontwerp Meeroevers I uitgangspunt (zie fig. 1.8 op blz. 10). Dit betekent dat de uitwerking minstens evenveel doorsteken en variatie in korrelgrootte en tussenruimten moet vertonen als de plankaart.

Figuur 3.8: eenheid en variatie in hoofdvorm

Eenheid in hoofdvorm:

Dwarskap met helling van 50 graden of steiler

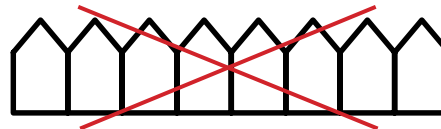


Geen hoofdvorm met
asymmetrische kap

Variaties in breedte en hoogte:

Nokhoogte max. 13m

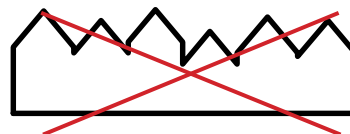
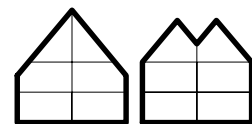
Goothoogte max. 7m



Niet te veel repetitie per rij en
niet te lange rijen

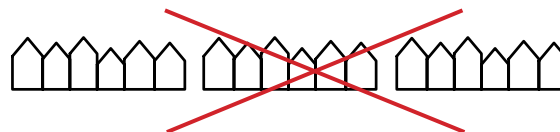
Variatie door van twee

woningen één gebouwworm
te maken



Ontwerppogave is niet de
compositie van een rijtje

Afwisseling in korrelgrootte
en tussenruimte met subtiële
variëaties op gebouwniveau



Te weinig variatie in
korrelgrootte en afstand
tussen de bebouwing

**Gebouwniveau: eenheid en variatie**

Het waterfront is opgebouwd uit vijf lagen, die samen het totale beeld zullen gaan vormen en een versmelting teweeg brengen van groen, water en bebouwing. Op gebouwniveau is in het vorige hoofdstuk al het nodige gezegd over eenheid en variatie. Voor het Waterfront zijn de volgende keuzen gemaakt.

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. Daarnaast blijft de woning altijd individueel herkenbaar. De ontwerpogave is dus niet de totale compositie van een rijtje of cluster, maar de individuele woning op zich.

2. Eenheid in materiaal en kleur

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

3. Eenheid door Meerstaddetail

Dit detail is een subtiel verschil tussen de begane grondgevel en de 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.

Achterliggende gedachte is enerzijds het benadrukken van de relatie tussen huis en het Oeverpad 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.

4. Variatie in breedte en hoogte

Door woningen van verschillende beukmaten naast elkaar te plaatsen ontstaat er al een zekere mate van variatie in nok- en

goothoogte. De nokhoogte mag hierbij niet meer bedragen dan 13 meter, de goothoogte ligt maximaal op 7 meter.

5. Variatie in gevelindeling

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

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. Dit kan bijvoorbeeld doordat bewoners 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 de woningen een één tot twee meter brede voorzone. Deze zone maakt onderdeel uit van de kavel en behoort dus bij de uitgeefbare grond. Deze zone heeft twee betekenissen. Aan de ene kant is de ruimte nodig om veilig uit de voordeur te stappen zonder kans te lopen aangereden te worden door fietsers. Aan de andere kant is het de ruimte waar de bewoners een bankje, plantenbakken e.d. neer kunnen zetten, waardoor de levendigheid van het Oeverpad wordt vergroot. Tussen voorzone en het Oeverpad mag een haag geplant worden maar kunnen ook paaltjes met een eventuele ketting geplaatst worden. Andere hekwerken zijn niet toegestaan.





Figuur 3.9: Oeverpad met groene oever en steiger.

Uitzondering overgang openbaar-privé

De uitzondering op deze regel vormen de voortuinen van twee- en mogelijk drie-onder-een-kappers. Het komt de levendigheid van het Oeverpad ten goede wanneer de voorgevel van deze woningen verder van het Oeverpad worden geplaatst zodat deze woningen een ruime voortuin met lage haag kunnen krijgen. Ook hier zijn hekken niet toegestaan.

Voorbeelden

Op de volgende bladzijden zijn een aantal voorbeelden weergegeven die het evenwicht tussen eenheid en variatie op de verschillende schaalniveaus verder toelichten.

Figuur 3.10:

Broek in Waterland, een goed voorbeeld van de lagenopbouw van een dorps, groen waterfront. De eerste laag wordt gevormd door de aangemeerde bootjes met daarachter het groene talud met een aantal kleine bomen. De bebouwing vormt de derde laag, de hoog opgaande bomen achter de woningen maken het beeld af.



Figuur 3.11: Voorbeeld van verharde voorzone



Figuur 3.12: Voorzone kan een hoogteverschil overbruggen



Figuur 3.14: Voorbeeld - Broek in Waterland

Eenheid in:

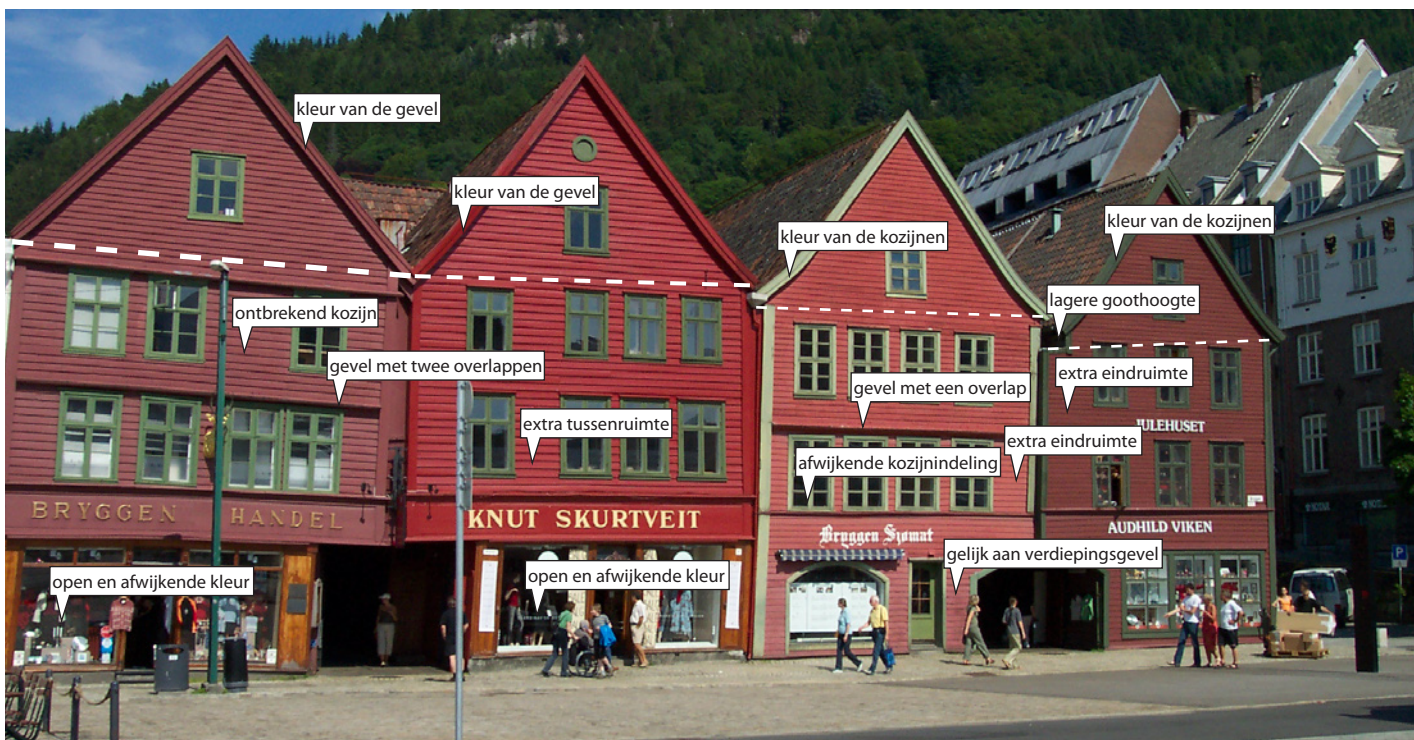
- Hoofdvorm
- Dak- en gevelmateriaal en kleur (oranjerode of antraciete dakpannen met lichtgrijze of beige houten planken)
- Vorm, materiaal en kleur kozijnen (wit kader met zwarte bewegende delen)

Variatie in:

- Inrichting 'voortuin' (bijvoorbeeld voortuin met gietijzeren hek, verhoogde stoep met houten paaltjes en bloempotten, straatklinkers tot aan de gevel of voortuin met gemetselde tuinmuur)
- Plaats voordeur (aan de voor- of zijkant van de woning)
- Nok- en goothoogte
- Vorm daklijst
- Luiken (witte luiken, zwarte luiken of geen luiken)
- Extra's (bijvoorbeeld uithangbord, verbijzondering entree, gevelsteen)
- Special (gevel in metselwerk)



Figuur 3.15: Voorbeeld - Bergen - Noorwegen



Eenheid in:

- Gebouwworm
- Dak- en gevelmateriaal en kleur (roodbruine en rode houten planken met roodbruine dakpannen)
- Opbouw gebouw (open, publieke begane grond en gesloten private verdiepingen)
- Kleur kozijnen (groene houten kozijnen)

Variatie in:

- Nok- en goothoogte
- Geveldelen (vlakke gevel en gevel met een of twee overlappen)
- Kleur van dak- en gevellijst (in kleur van de kozijnen of in kleur van de gevel)
- Gevelindeling (ontbrekend kozijn, extra tussenruimte of extra eindruimte)
- Indeling en vorm kozijnen (het derde huis van links heeft een afwijkende kozijnvorm en kozijnindeling)
- Begane grond pui (in afwijkende kleur of gelijk aan de verdiepingegevel)
- Belettering op de begane grond pui
- Specials (grote afwijking in gevelkleur per twee gebouwen)



Figuur 3.16: Voorbeeld - Schiermonnikoog

Eenheid in:

- Hoofdvorm (dwarskap)
- Dak- en gevelmateriaal en kleur (gele bakstenen gevel en oranje pannendak)

Variatie in:

- Plaats en kleur van de kozijnen.
- Special (langskap en dakkapellen)



Figuur 3.17: Voorbeeld - Stavanger - Noorwegen

Eenheid in:

- Hoofdvorm (dwarskap)
- Dak- en gevelmateriaal en kleur (rode kap, witte gevel)
- Opbouw gevel (verticaal)

Variatie in:

- Gebouwbreedte
- Nok- en goothoogte.
- Special (sterk afwijkende kleur en een langskap)



Meeroeverslaan

De woningen van de Waterfrontclusters die aan de Meeroeverslaan worden gebouwd krijgen een brede groene laan als woonkwaliteit. Aan de kant van deze woningen is de openbare ruimte extra breed zodat de afstand tot de wijkontsluitingsweg en de woningen groot is en de voortuinen van de woningen grenzen aan een brede groenstrook.

Aansluiting op het Woldmeer

Door middel van de dwarsstraatjes en paadjes tussen de laan en het scholenpad zijn deze woningen goed ontsloten op het Woldmeer.

Bomen en hagen

Het openbaar groen van de Meeroeverslaan zal het straatbeeld volledig gaan domineren. De bomen langs de wijkontsluitingsweg worden van de eerste orde, zij behoren tenslotte tot de vijfde laag van het waterfront (zie fig. 3.5 op blz. 25). Hagen scheiden de voortuinen af van de brede, openbare grasstrook. Deze grasstrook wordt afgescheiden van de ontsluitingsweg door middel van een haag zodat hier veilige speelweiden ontstaan.

Gebouwniveau: eenheid en variatie

1. Eenheid in hoofdvorm

De woningen van de Waterfrontclusters die aan de Meeroeverslaan worden gebouwd kunnen vanwege het dominante groen van de laan een eenvoudiger opzet krijgen dan de Waterfrontwoningen. Rijwoningen met langskappen vormen blokken van verschillende lengten die als één "Meerstadwoning" vormgegeven dienen te worden. Door af en toe een verbijzondering toe te passen ontstaat er toch enige variatie in de hoofdvorm (fig. 3.23).

De woningen van de Waterfrontclusters aan de Meeroeverslaan dienen twee bouwlagen met kap te krijgen.



Figuur 3.18: Bebouwing aan de Dorpslaan is ondergeschikt aan het groen in de openbare ruimte

Figuur 3.19: Schiermonnikoog, voorbeeld van wonen aan een laan met een brede groenstrook voor de voortuinen van de woningen. Hagen maken het beeld nog groener.



Figuur 3.20: Bomen van de eerste orde domineren het beeld aan de Meeroeverslaan. Overgang openbaar-privé d.m.v. een haag.



Figuur 3.21 en 3.22: Voorbeelden van beperkt materiaal- en kleurkeuze voor gevel en dak.

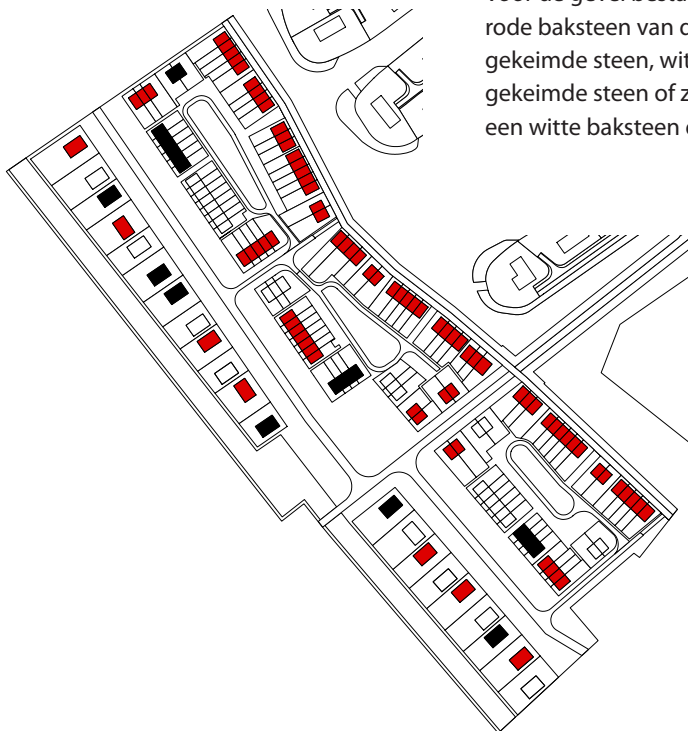


Figuur 3.23: laanbebouwing Waterfrontclusters
Hoofdvorm kan een heel eenvoudige opzet hebben met hier en daar een verbijzondering.

Het materiaal van de waterfrontbebouwing is rode baksteen. De Meeroeverslaan wordt aan één kant begeleid door de vrijstaande woningen langs de Kwelvaart. Voor deze kavels zijn meerdere materialen en/of kleuren toegestaan. De bebouwing tussen het Waterfront en de Kwelvaarkavels dient als intermediair met een geleidelijke toename van afwisseling in gevelkleur en materiaal (zie figuur 3.24). Hoewel de afstand tussen beide straatwanden van de Meeroeverslaan groot is en het openbaar groen het beeld domineert, dient er wel enige materiaal en kleurverwantschap tussen beide bebouwingswanden te bestaan. Daarom is voor beide kanten een beperkte materiaal- en kleurkeuze voor gevel en dak vastgesteld.

2. Variatie in materiaal en kleur

Voor de gevel bestaat de keuze uit de volgende materialen: de rode baksteen van de Waterfrontwoningen, witte baksteen, wit gekeimd steen, witte houten planken, zwarte baksteen, zwart gekeimd steen of zwarte planken. Wanneer er gekozen wordt voor een witte baksteen dan dient het metselwerk van soortgelijke of



Figuur 3.24: De bebouwing tussen het Waterfront en de Kwelvaarkavels dient als intermediair met een geleidelijke toename van afwisseling in gevelkleur en materiaal.

hogere kwaliteit te zijn dan wit gekeimd metselwerk. Het idee bij de bebouwingswand van de Waterfrontclusters aan de Meeroeverslaan is een grote eenheid in gebouwworm gecombineerd met een groot contrast in gevelkleur en/of materiaal tussen de bouweenheden onderling. Per bouweenheid (dus niet per woning) dient er voor een andere gevelkleur en/of materiaal gekozen te worden. Twee naast elkaar gelegen rijtjes kunnen dus nooit dezelfde gevelkleur en of materiaal krijgen (zie figuur 3.24). Voor het dak bestaat de keuze uit de volgende materialen: matte roodoranje of antraciete, keramische dakpan of rietbedekking.

3. Eenheid door Meerstaddetail

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

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

4. Variatie in geveltoevoegingen

De blokken rijwoningen verschillen van elkaar in materiaal en kleur. Het karakter van het betreffende materiaal kan per blok verder worden versterkt door het al dan niet omkaderen van kozijnen en het toepassen van een gootlijst. Ook het spelen met de maat van de negge kan de expressie van het materiaal versterken.

5. Eenheid door voordeur met voortuin

De laanwoningen krijgen allemaal een voordeur met voortuin aan de laan. Uitzondering vormen de hoekwoningen, zij kunnen de voordeur ook aan de zijkant krijgen. Deze woningen dienen echter wel voldoende ramen georiënteerd op de Meeroeverslaan te krijgen. De aansluiting van de tuin op de Dorpslaan verdient extra aandacht.



Figuur 3.25: de Groene Radiaal is een open, natuurlijk gebied met zicht op het Woldmeer en Meeroevers 1.



Figuur 3.26: Overgang openbaar - prive d.m.v. hagen



Figuur 3.27: Referentie voor inrichting Groene Radiaal

Groene Radiaal

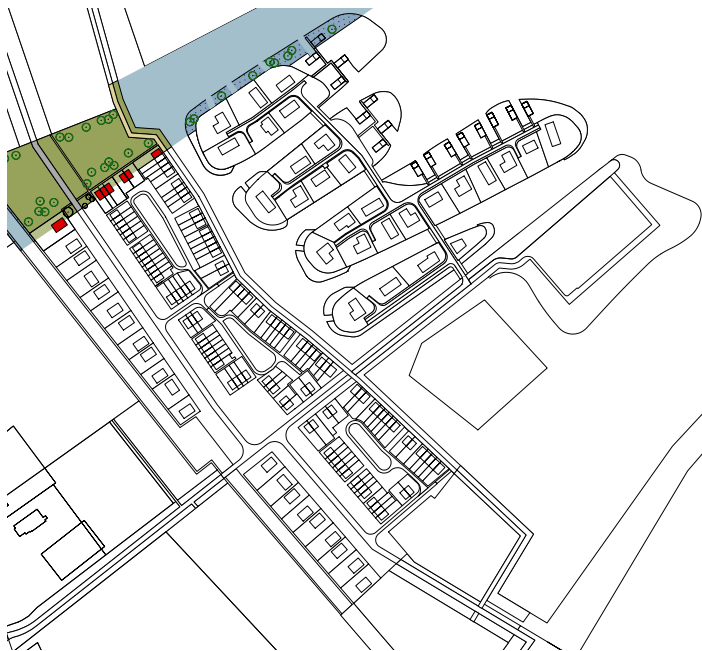
De Groene Radiaal krijgt de bestemming GIOS (Groen In en Om de Stad) en zal een natuurlijke inrichting krijgen met doorzichten tussen de Hoofdweg en het Woldmeer. Door te sturen op type ondergrond, maaiveldhoogte en maaibeleid, kan de Groene Radiaal een spectaculair halfopen landschap worden waar in het voorjaar en de zomer verschillende bloemen het hele veld van kleur doen veranderen.

Bebouwing

Evenals bij de Meeroeverslaan voert ook hier het groen de boventoon. De bebouwing begeleidt dit groen en dient qua materiaal, kleur en vormgeving als overgang tussen de rode baksteenarchitectuur van het Waterfront en de afwisselende materialen en kleuren van de bebouwing langs de Meeroeverslaan. Woningen krijgen een voordeur met voortuin en haag aan Bitterzoet, het pad dat langs de Groene Radiaal loopt. Hoekwoningen kunnen hun voordeur ook aan de zijkant krijgen maar dienen wel voldoende ramen georiënteerd op de Groene Radiaal te krijgen. De bebouwing krijgt twee lagen met kap.

Speciale aandacht voor de zichtlocaties

De twee hoekwoningen liggen op zichtlocaties. Voor deze locaties die vanaf de Meeroeverslaan en het Oeverpad in het oog springen, zullen hogere eisen aan het architectonisch ontwerp worden gesteld.



Figuur 3.28: De Groene Radiaal is één van de GIOS-verbindingen tussen de Hoofdweg en het Woldmeer



Figuur 3.29: Woldmeerweg:
afwisseling tussen intieme
laan en open ruimtes.



Figuur 3.30: Speciale aandacht
voor de bebouwingshoek ten
noorden van de GIOS-ruimte.

Woldmeerweg

De Woldmeerweg is ook één van de groene radialen van Meeroevers maar heeft een heel ander karakter dan de noordelijker gelegen Groene Radiaal. De openbare ruimte rond de Woldmeerweg divergeert en convergeert. Soms is het 'slechts' een groene dijk, dan weer een brede groene natuurrimte.

Bebouwing

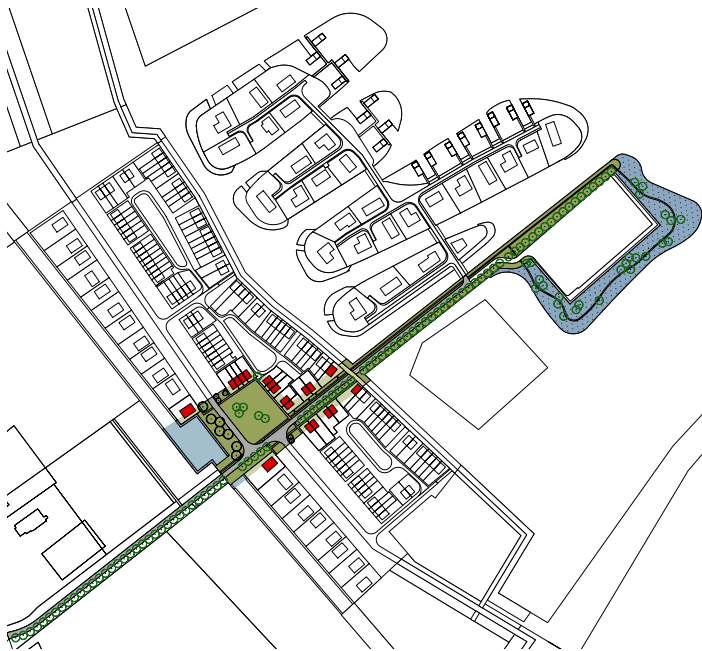
Ook de bebouwing langs de Woldmeer heeft een wisselend karakter. Tussen de clusters is het een intieme laanbebouwing waarbij de woningen relatief dicht op de weg staan. Aan de grote groene ruimte op de kruising met de Meeroeverslaan is de afstand tussen weg en bebouwing groot en is de bebouwing van afstand goed waarneembaar. Woningen krijgen een voordeur met voortuin en haag. Hoekwoningen kunnen hun voordeur ook aan de zijkant krijgen maar dienen wel voldoende ramen georiënteerd op de Woldmeerweg te krijgen. De bebouwing krijgt twee lagen met kap.

Materiaal, kleur en vormgeving

De bebouwing langs de Woldmeerweg dient qua materiaal, kleur en vormgeving weer als overgang tussen de rode baksteenarchitectuur van het Waterfront en de afwisselende materialen en kleuren van de bebouwing langs de Meeroeverslaan (zie figuur 3.24 op blz 39).

Speciale aandacht voor bebouwingshoek

De bebouwingshoek ten noorden van de GIOS-ruimte op de kruising met de Meeroeverslaan, dient als één geheel vormgegeven te worden waarbij extra aandacht besteed moet worden aan de architectonische kwaliteit en samenhang tussen het groen en de bebouwing onderling. Dit geldt in mindere mate ook voor de andere bebouwing rond deze groene ruimte. Samen met de twee hoekwoningen van de vrije kavels langs de Kwelvaart dienen de bebouwing en de grote openbare ruimte een relatie met elkaar aan te gaan.



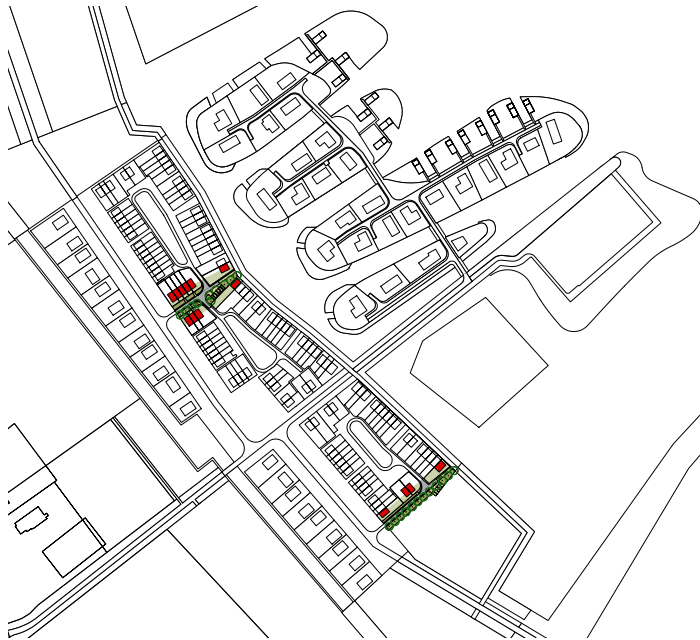
Figuur 3.31: De Woldmeerweg is een radiaal met verschillende sferen.
Extra aandacht voor de bebouwingshoek ten noorden van de GIOS-ruimte



Figuur 3.32: In een dwarsstraatje begeleidt de bebouwing een direct zicht op het Woldmeer.



Figuur 3.33: informeel bezoekersparkeren



Figuur 3.34: Dwarsstraatje: ontsluiting van de binnenterreinen, bezoekersparkeren en woonstraat



Figuur 3.35: Alle woningen zijn georiënteerd op de dwarsstraat door voordeur en/of ramen (sociale controle). Het bezoekersparkeren is informeel, enigszins uit het zicht opgelost. Toegangen tot de binnenterreinen zijn smal vormgegeven.

Dwarsstraatjes

Drie functies

De twee dwarsstraatjes Scheerling en Valeriaan hebben drie functies:

1. ze fungeren als ontsluiting voor de bewonersparkeerplaatsen op de binnenterreinen van de clusters,
2. ze fungeren als toegang vanuit de Meeroeverslaan tot het Waterfront en hebben een parkeervoorziening voor bezoekers van dit Waterfront,
3. ze zijn woonstraatjes.

Intiem karakter

De openbare ruimte van de dwarsstraatjes heeft een intiem karakter. Vanaf de Meeroeverslaan begeleidt het groen het zicht tussen de Waterfrontbebouwing op het Woldmeer. Het bezoekersparkeren is informeel, enigszins uit het zicht opgelost. De toegangen tot de binnenterreinen van de clusters worden zo smal mogelijk vormgegeven waardoor de openbare ruimte van de dwarsstraatjes duidelijk gescheiden wordt van de binnenterreinen.

Bebouwing

De bebouwing dient een duidelijke relatie aan te gaan met de openbare ruimte, als begeleiding van het zicht op het Woldmeer en als versterking van het intieme karakter van de dwarsstraatjes. Woningen krijgen een voordeur met voortuin en haag. Hoekwoningen kunnen hun voordeur ook aan de zijkant krijgen maar dienen wel voldoende ramen georiënteerd op het dwarsstraatje te krijgen. De bebouwing krijgt twee lagen met kap.

Kleur, materiaal en vormgeving

De bebouwing langs de dwarsstraatjes dient qua materiaal, kleur en vormgeving weer als overgang tussen de rode baksteenarchitectuur van het Waterfront en de afwisselende materialen en kleuren van de bebouwing langs de Meeroeverslaan (zie figuur 3.24 op blz 39).



Figuur 3.36: De binnenterreinen zijn een aparte ontwerpogave.



Figuur 3.37 t/m 3.38:
Binnenterreinen:
bewonersparkeren,
beschermde speelplekken
en tweede orde bomen.

Binnenterreinen

Vier functies

De Binnenterreinen hebben vier functies:

1. alle bewonersparkeerplaatsen dienen hier gesitueerd te worden,
2. in iedere binnenplaats dient een beschermde speelplek te komen,
3. er dient ruimte aanwezig te zijn voor het opstellen van klike's die bereikbaar moeten zijn voor een vuilniswagen,
4. op de binnenplaatsen dienen voldoende bomen van de tweede orde te komen die samen de vierde laag van het Waterfrontaanzicht gaan vormen (zie blz. 25).

Ontwerppogave

Het vormgeven van de binnenterreinen dient beschouwd te worden als een ontwerppogave met de volgende uitgangspunten:

1. zorgdragen voor een goede overgang tussen openbaar en privétuinen,
2. aanleg van een beschermde speelplek,
3. bomen van de tweede orde verspreid over het terrein aanplanten (vierde laag Waterfront).

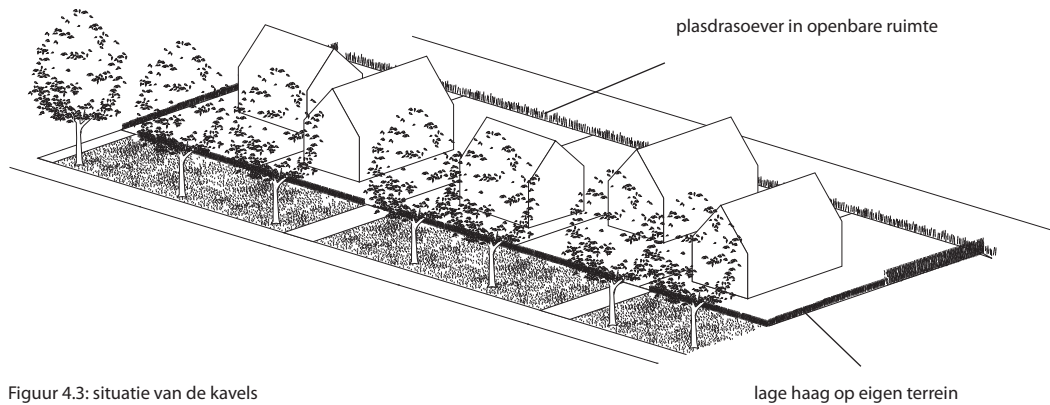
De binnenterreinen worden nader uitgewerkt in het Ontwerp Openbare Ruimte.

3. Kavel Kwelvaart



Figuur 4.1: Plankaart met de Kavels Kwelvaart

- Kavels Kwelvaart
- - - - - Contour bouwvlak
- * Zichtlocatie



Figuur 4.3: situatie van de kavels

Tussen Kwelvaart en Meeroeverslaan

De kavels zijn tussen de Kwelvaart en de Meeroeverslaan gesitueerd en variëren in grootte van circa 500 tot 800 m² (fig. 4.1). De Meeroeverslaan fungeert als ontsluitingsweg van Meeroevers en krijgt een zeer ruime, groene opzet. In de brede grasbermen tussen de kavels en de weg worden bomen geplant die de woningen ruimtelijk scheiden van de weg.

Ecologische verbinding

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

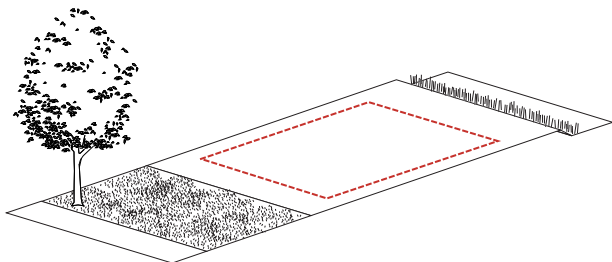
Beperkt aantal regels

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

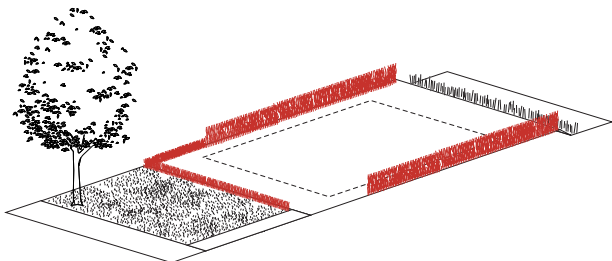


Figuur 4.3 t/m 4.5: inspiratie opzet Kavels Kwelvaart

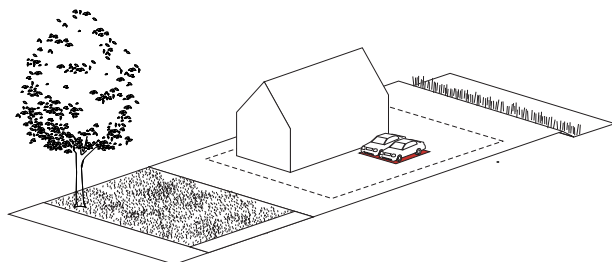
Figuur 4.7 t/m 4.9: inrichting van de kavel:



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

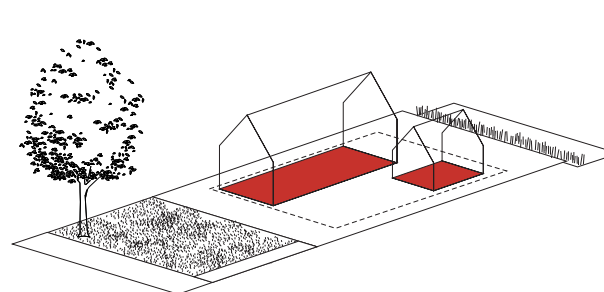


Aan de voorkant van de kavel wordt een lage haag aangelegd met een doorgang van maximaal 6 meter.
Tussen de kavels leggen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding aan.

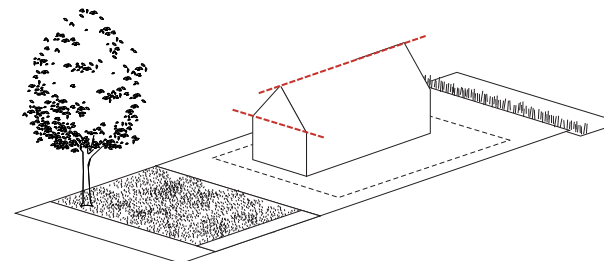


Twee opstelplaatsen voor auto's dienen naast of achter de woning te worden gerealiseerd.

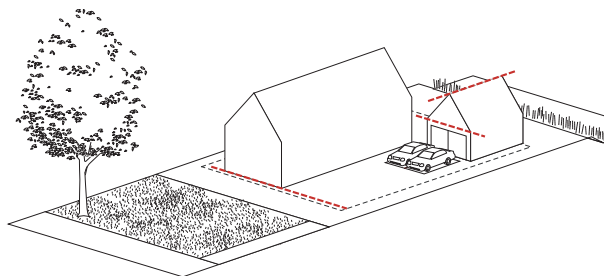
Figuur 4.10 t/m 4.12: bouwregels hoofdgebouwen en bijgebouwen:



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



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



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

Inrichting van de kavel

Voortuinen met hagen

De voortuinen van de kavels worden voorzien van een lage groene haag. De hagen dragen bij aan het groene karakter van Meerstad. Om deze reden zijn de erfafscheidingen tussen de kavels - die bewoners zelf plaatsen - bij voorkeur ook groen. De hagen rond de voortuin zijn tot aan de voorgevelrooilijn maximaal 1m hoog. Achter de voorgevelrooilijn mogen erfafscheidingen tot 2 m worden toegepast (fig. 4.8).

Achtertuinten met rietkragen

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

Eén oprit per twee kavels

De kavels worden vanaf de Meeroeverslaan ontsloten via opritten. Per twee kavels wordt één gezamenlijke oprit gerealiseerd waarbij totale breedte van de doorgang door de haag maximaal 6 meter bedraagt.

Bouwen binnen het bouwvlak

Maximaal 25% van de totale kaveloppervlakte mag bebouwd worden. Om ervoor te zorgen dat de woningen voldoende onderlinge afstand bewaren en afstand houden tot de Meeroeverslaan is op de kavel een "Bouwvlak" aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw en alle eventuele bij- en aanbouwen gerealiseerd moeten worden: 4m uit de voorkant van de kavel, 2m uit de zijkant en 5m uit de waterkant. (fig. 4.7).

Opstelplaatsen auto's

Per woning dienen minimaal twee opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden achter de voorgevelrooilijn. Reden voor deze regel is het streven de Meeroeverslaan een groen uiterlijk te geven waarbij de auto zo veel mogelijk uit het straatbeeld is gehaald. De kavels zijn breed genoeg om de auto's naast of achter de woning te kunnen parkeren (fig. 4.9).

Vormgeving en materialisatie

Architectuur van de woningen

Een goede balans tussen samenhang en diversiteit in architectuur is van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Meeroevers. Om die balans te krijgen is gekozen voor één hoofdvorm van alle woningen aan de Meeroeverslaan. Voor de materialisering en detaillering van de woning is gekozen voor een grote mate van individuele vrijheid.

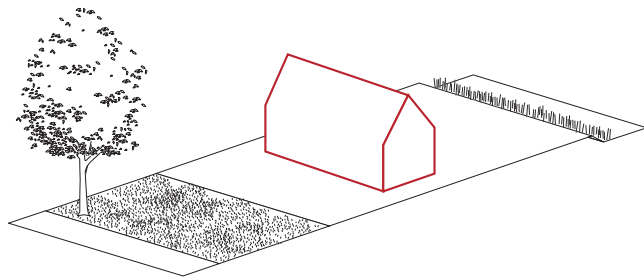
Schuine kap

Alle woningen langs de Kwelvaart dienen een kap te krijgen. Men is vrij in de keuze voor een langskap (minimaal 40 graden) of een dwarskap (minimaal 50 graden) (fig. 4.13 t/m 4.15). De maximale nokhoogte bedraagt 13m en de maximale goothoogte bedraagt 7m (fig. 4.11). De maximale nokhoogte van bijgebouwen bedraagt 6m en de maximale goothoogte is 3,5m. Bijgebouwen moeten minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd. (fig. 4.12).

Eenheid door Meerstaddetail

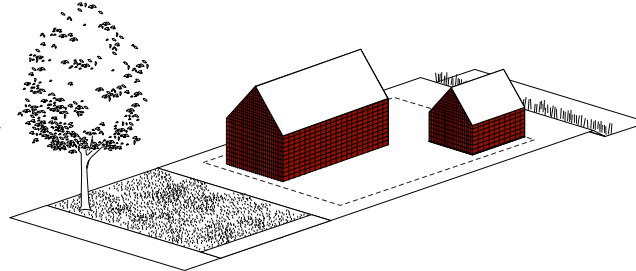
Evenals voor de andere woningen in Meeroevers bestaat dit unieke detail uit een subtiel verschil tussen de begane grondgevel en de verdiepingsevel. Voorbeelden hiervan zijn: een subtiel terugzetting van de begane grondgevel, verschil in metselwerk

Figuur 4.13 t/m 4.15: eenheid in hoofdvorm, afwisseling in positie:



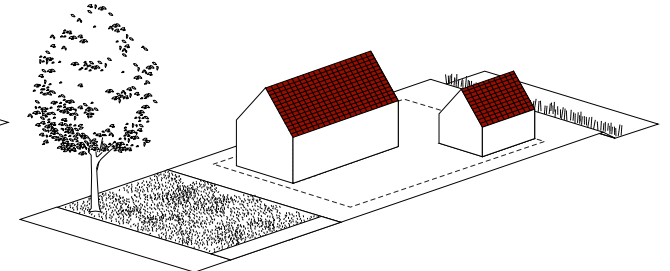
De hoofdvorm bestaat uit een rechthoekig gebouw met een kap.

Figuur 4.16 t/m 4.18: keuze uit drie gevelkleuren:

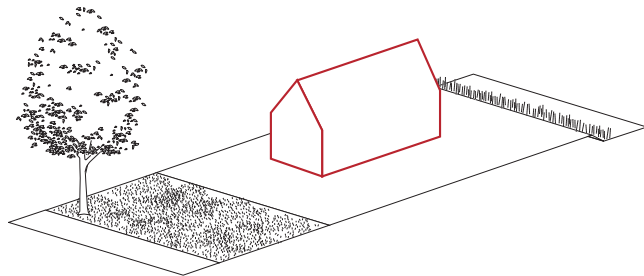


baksteenrood

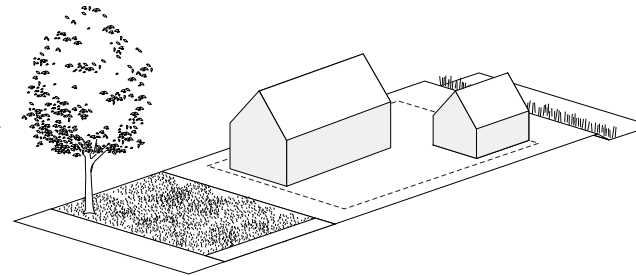
Figuur 4.19 t/m 4.21: keuze uit drie dakmaterialen/kleuren:



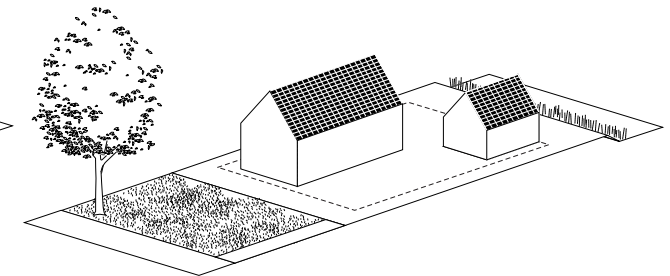
matte, roodoranje dakpan



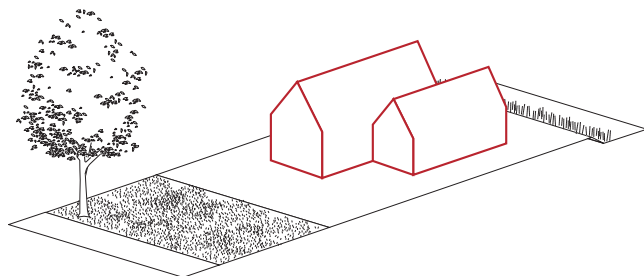
De kaprichting en positie binnen het bouwvlak zijn vrij te bepalen.



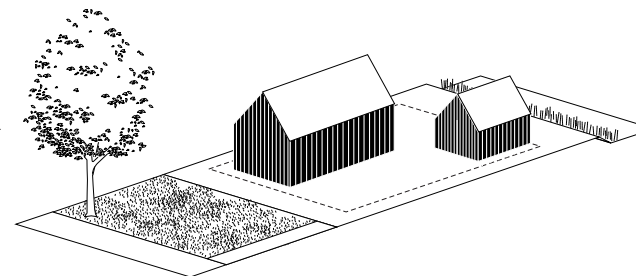
wit



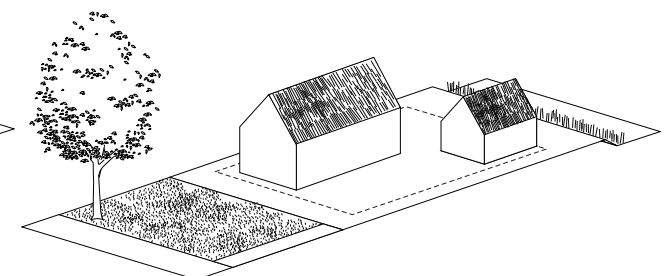
matte, antraciete dakpan



Samengestelde kappen zijn toegestaan zolang de hoofdvorm herkenbaar is.



zwart



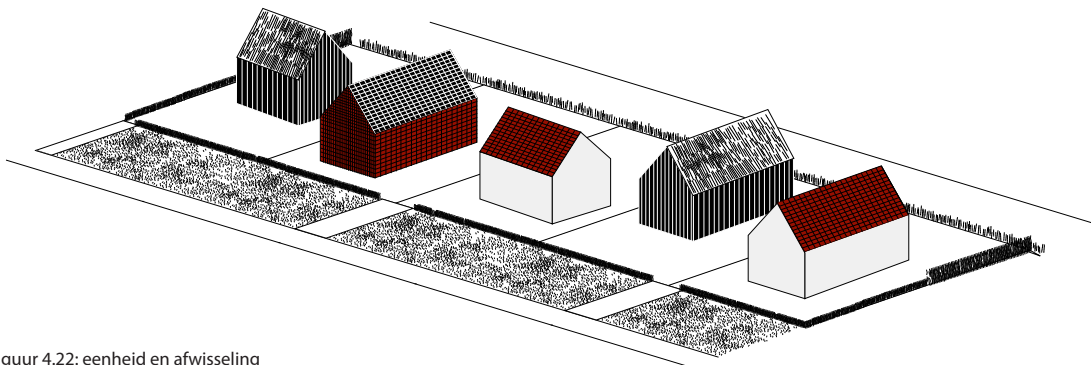
rieten kap

(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 (zie blz. 17).

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. 4.16 t/m 4.18). Wanneer men voor één van de voorgeschreven materialen kiest, dient men alle gevels van het hoofdgebouw en de bij- en aanbouwen in dit ene materiaal uit te voeren. Toevoegingen in de vorm van afwijkend plaatmateriaal zijn dus niet toegestaan. Voor het dak heeft men de keuze uit een matte, roodoranje of antraciete, gebakken dakpan. Een rieten kap is ook mogelijk (fig. 4.19 t/m 4.21). Bij- en aanbouwen met een kap dienen uitgevoerd te worden met eenzelfde kapvorm en afdekkingsmateriaal als het hoofdgebouw.



Figuur 4.22: eenheid en afwisseling

Woning karakter meegeven

De individualiteit van de Meerstadwoning dient verder versterkt te worden door iedere woning een eigen karakter mee te geven. Middelen hiervoor zijn het al dan niet omkaderen van de gevelopeningen, al dan niet toepassen van daklijsten, werken met diepe neggen of ramen toepassen die juist vlak in de gevel zijn geplaatst. Verder kunnen toevoegingen als een Frans balkon, bloembakken of een gevelsteen de woning een extra individuele expressie geven (zie blz. 17).

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 op zichtlocaties

Hoekwoningen krijgen als extra voorschrift mee dat ze twee voorgevels dienen te krijgen. Dit betekent dat beide gevels in ieder geval voorzien dienen te worden van ramen van passende omvang op de begane grond. Verder zullen voor twee locaties die vanaf de Meeroeverslaan in het oog springen, hogere eisen aan het architectonisch ontwerp worden gesteld (zie fig. 4.1 op blz 50).

Architectonisch ensemble

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

Afwisseling in rooilijnen, materiaal en kleur

Het uiteindelijke beeld voor de woningen op de kavels langs de Kwelvaart moet een aangename afwisseling worden van woningen met een gelijke hoofdvorm maar met variatie in kleur en materiaal van de gevels en daken, in langs- en dwarskappen en in afstand van de voorgevelrooilijn tot aan de Meeroeverslaan (fig. 4.22).

4. Kavels Rieteilanden



Figuur 5.1: Plankaart met de Kavels Rieteilanden

- Kavels Rieteilanden
- - - - - Contour Bouwvlak
- * Zichtlocatie



Figuur 5.2 t/m 5.5: inspiratie opzet de Rieteilanden

In harmonie met de natuur

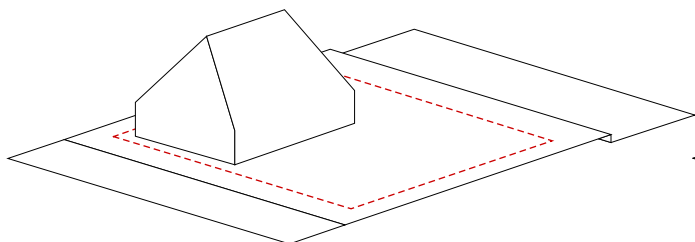
Pleviereneiland, Futeneiland, Zwaneneiland en Reigereiland krijgen een ruime, groene opzet waarbij bebouwing en natuur zo veel mogelijk met elkaar in harmonie zijn. De kavels variëren in oppervlak van circa 800 tot 1600 m² (fig. 5.1). Alle tuinen grenzen aan het water.

Om de eilanden een zo natuurlijk mogelijk aanzien te geven zijn de koppen van de eilanden ingepakt in brede rietkragen. Hier worden de ligplaatsen voor bootjes opgenomen in de rietkragen, zodat de natuurlijke uitstraling van de eilanden behouden blijft en de bootjes beschermt worden tegen sterke wind en golfslag.

De diervriendelijke rietkragen vormen hiernaast een belangrijke leefomgeving voor flora en fauna en zorgen ervoor dat slibdeeltjes in het Woldmeer bezinken. Dit laatste is zeer belangrijk voor de waterkwaliteit van het meer.

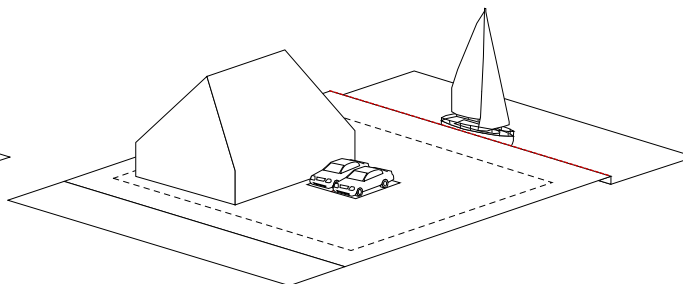
Om de natuurlijk uitstraling van de eilanden te garanderen wordt voor de bebouwing ingezet op rieten daken. Daken zijn sterk beeldbepalend omdat ze vanwege hun grootte en hoogte dominant zijn in het beeld vanaf het water. Rieten kappen gaan vanwege de kleur en het materiaal op in rietkragen (fig. 5.2 t/m 5.5).

Figuur 5.6 t/m 5.8: inrichting van de kavel:



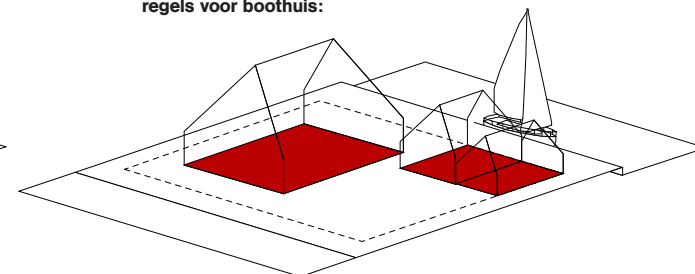
Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak:
3m uit de voorkant van de kavel, 3m uit de zijkant en 5m uit de waterkant
Op de koppen van de eilanden is de afstand tot de waterkant 10m.

Figuur 5.9 t/m 5.11: regels voor steigers:

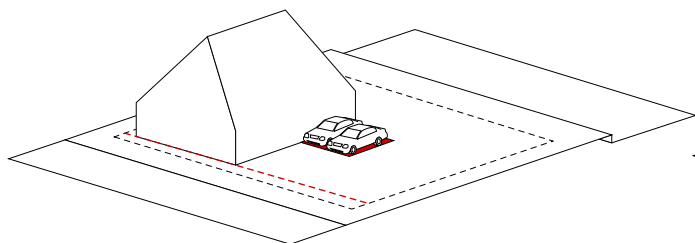


Bootjes kunnen direct aan de beschoeving gelegd worden.

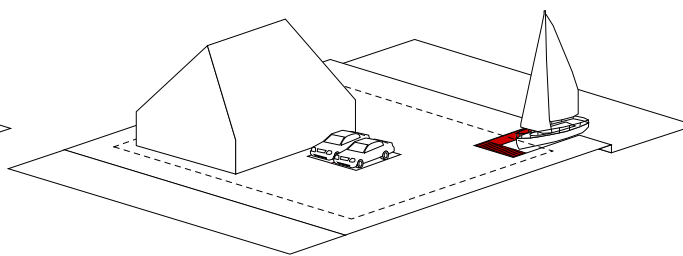
Figuur 5.12 t/m 5.14: bebouwingspercentage en regels voor boothuis:



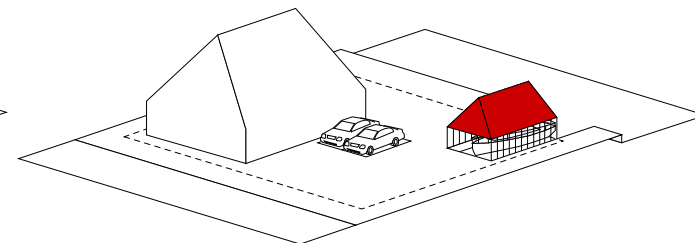
Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle bebouwing (woning en alle bijgebouwen) is 25% van de kaveloppervlakte.



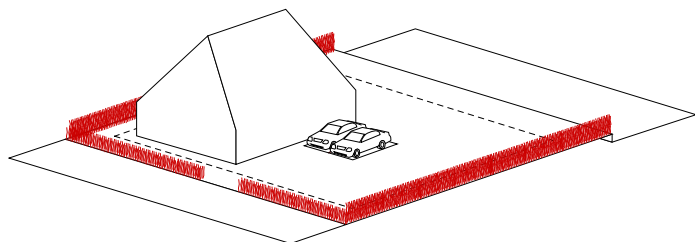
Twee opstelplaatsen voor auto's dienen naast de woning gerealiseerd te worden.



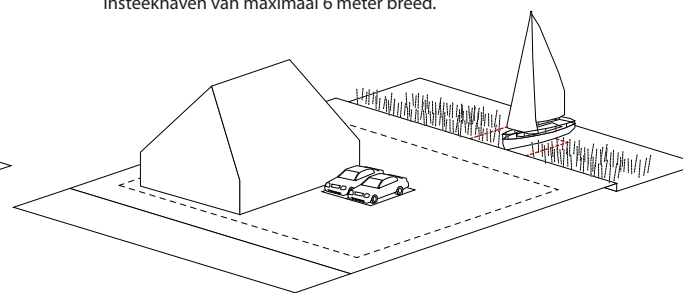
Keuzemogelijkheid voor de aanleg van een insteekhaven van maximaal 6 meter breed.



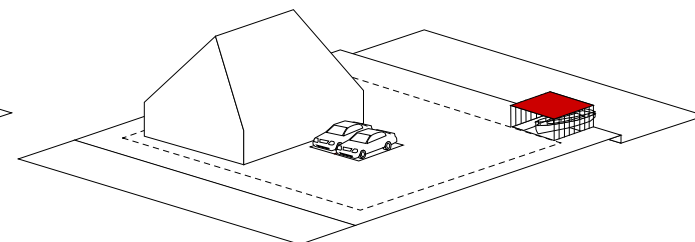
Bouwvergunningsplichtige boothuizen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.



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



Kavels die grenzen aan een rietzone krijgen een insteekhaven van maximaal 6 meter breed.



Inrichting van de kavel

Voortuinen met hagen

De voortuinen van de kavels worden voorzien van een lage groene haag die aangelegd wordt. De hagen dragen bij aan het groene karakter van Meerstad. Om deze reden worden de erfafscheidingen tussen de kavels - die bewoners zelf planten - bij voorkeur ook groen. De hagen rond de voortuin zijn tot aan de voorgevelrooilijn maximaal 1m hoog. Achter de voorgevelrooilijn mogen erfafscheidingen tot 2m worden toegepast. In overleg met de eigenaar wordt bepaald waar de doorgang door de haag komt. De doorgang is maximaal 6m breed (fig. 5.8).

Bouwen binnen het bouwvlak

Maximaal 25% van de totale kaveloppervlakte mag bebouwd worden (fig. 5.12). Om ervoor te zorgen dat de woningen voldoende onderlinge afstand bewaren en voldoende afstand houden tot de straat is op de kavel een "Bouwvlak" aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw en de bij- en aanbouwen gerealiseerd moeten worden. Bebouwing is dus alleen toegestaan binnen het bouwvlak:

3m uit de voorkant van de kavel, 3m uit de zijkant en 5m uit de waterkant. Op de koppen van de eilanden is de afstand tot de waterkant 10m. (fig. 5.6).

Opstelplaatsen auto's

Per woning dienen minimaal twee opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden achter de voorgevelrooilijn. Reden voor deze regel is het streven de straatjes op de Rieteilanden een groen uiterlijk te geven waarbij de auto zo veel mogelijk uit het straatbeeld is gehaald. De kavels zijn breed genoeg om de auto's naast de woning te kunnen parkeren (fig. 5.7). Voor de kavels op de koppen van de eilanden geldt dat er geen opstelplaatsen gerealiseerd mogen worden in het verlengde van de as van de woonstraat (hier ook geen garages).

Aanlegplaatsen en insteekhaventjes

Alle kavels op de Rieteilanden hebben een tuin die direct aan het water grenst. Bootjes kunnen direct aan de beschoeiing gelegd worden maar eigenaren van deze kavels kunnen ook kiezen voor de aanleg van een insteekhaven die maximaal 6 meter breed mag zijn. Deze optie zou eventueel gecombineerd kunnen worden met de oprichting van een boothuis (fig. 5.9, 5.10, 5.13 en 5.14). Voor kavels die grenzen aan de brede rietkragen zal nader bepaald worden waar een insteekhaven met een maximale breedte van 6m en een eventuele dwarssteiger met een maximale breedte van 1,5m aangelegd kunnen worden (fig. 5.11). Ook deze kunnen doorgetrokken worden tot op de kavel, bijvoorbeeld voor de aanleg van een boothuis.

Vormgeving en materialisatie

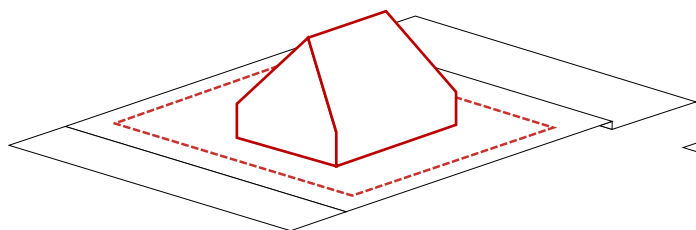
Schuine kap

Alle woningen op de Rieteilanden dienen een kap met een helling van 50 graden of steiler te krijgen. Men is vrij in de keuze voor een langs- of een dwarskap (fig. 5.15 t/m 5.17). De maximale goothoogte bedraagt 3,5m en de maximale nokhoogte 10m (fig. 5.18). De maximale nokhoogte van bijgebouwen bedraagt 6m en de maximale goothoogte is 3,5m. Bijgebouwen moeten minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd (fig. 5.19).

Rieten kappen

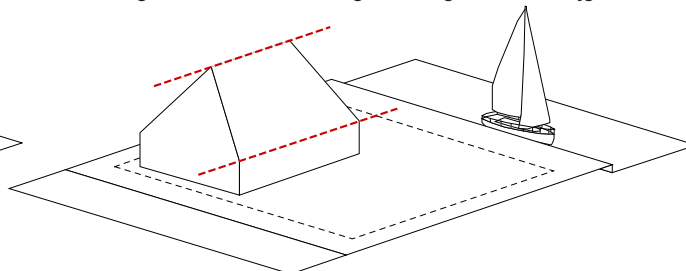
Om de uitstraling van de woningen in harmonie brengen met de natuurlijke opzet van de eilanden vormen lage rieten kappen het uitgangspunt voor de woningen met hun bijgebouwen op de Rieteilanden. Wanneer gekozen wordt voor een lage rieten kap

Figuur 5.15 t/m 5.17: eenheid in hoofdvorm, afwisseling in positie:



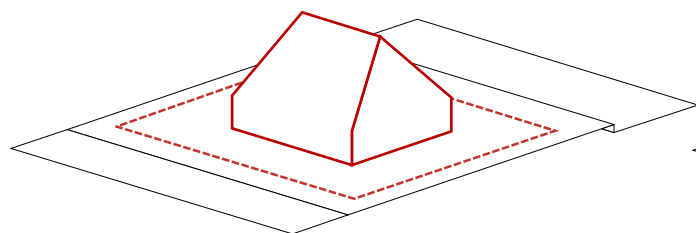
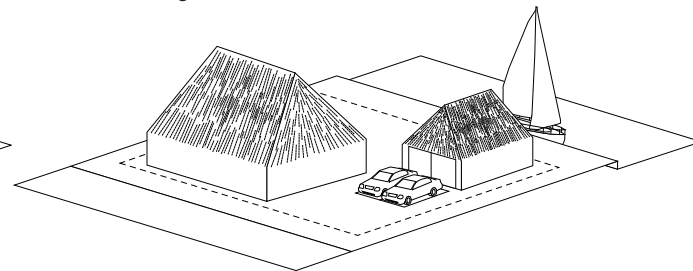
De hoofdvorm bestaat uit een rechthoekig gebouw met een schuine kap van $\geq 50^\circ$.

Figuur 5.18 en 5.19: bouwregels hoofdgebouwen en bijgebouwen:

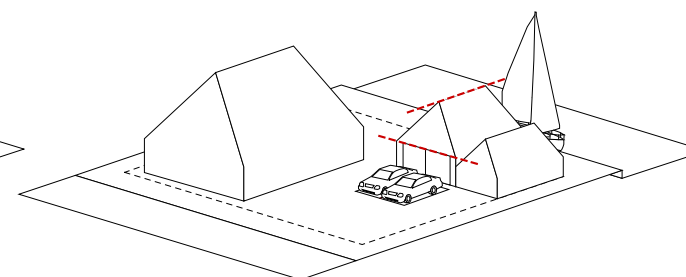


De nokhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 10m, de goothoogte is maximaal 3,5m.

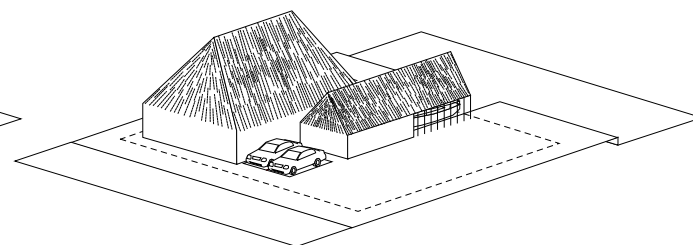
Figuur 5.20 en 5.21 architectonische ensembles



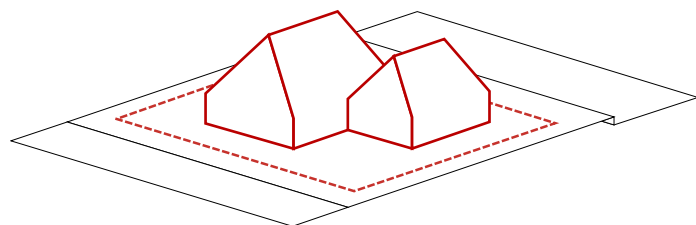
De kaprichting en positie binnen het bouwvlak zijn vrij te bepalen.



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



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



Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.

dan gelden er verder geen beperkende voorschriften voor het gevelmateriaal.

Alternatief

Als alternatief voor de rietenkap kan ook gekozen worden voor een dakbedekking bestaande uit matte, antracietkleurige keramische pannen. Dit is echter alleen toegestaan indien bewoners zich bij de keuze van het gevelmateriaal houden aan de beperkte materiaal- en kleurrange zoals in de afbeelding is weergegeven (fig. 5.22).

Architectonisch ensemble

De hoofd-, aan- en bijgebouwen die op de kavel gerealiseerd worden, moeten een architectonisch ensemble vormen. Dit betekent dat zowel de vormgeving als het kleur- en materiaalgebruik van hoofd- en bijgebouwen zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd (fig. 5.20 en 5.21).

Zichtlocatie

Bij de entree van de eilanden is één kavel aangemerkt als zichtlocatie. Bij deze kavel zullen hogere eisen aan het architectonisch ontwerp worden gesteld. Vanwege de beperkte kavelgrootte heeft alleen deze Reigereiland-kavel een afwijkende goothoogte van maximaal 7m en een afwijkende nokhoogte van maximaal 13m. Verder kan bij deze kavel de garage worden opgenomen in het hoofdvolume (fig. 5.1).



Figuur 5.22: Materiaal- en kleurrange van de gevels voor woningen met matte antracietkleurige pannendaken.



Figuur 5.23: De rietkragen, bomen en woningen vormen één harmonisch geheel.

5. Waterwoningen



Contour kavels waterwoningen



Waterwoningen

Tussen de brede rietkragen op de koppen van de Rieteilanden is er ruimte voor Waterwoningen. Op de plankaart is de contour aangegeven waarbinnen de Waterwoningen gerealiseerd dienen te worden (fig 6.1).

Drijvende waterwoningen

Bij het bepalen van het maximaal aantal Waterwoningen is onderzoek gedaan naar het aanzicht vanaf het Woldmeer en de mogelijkheden voor doorzichten tussen de Waterwoningen. Conclusie van dit onderzoek was dat er circa 16 Waterwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Integrale ontwerpogave

De Waterwoningen worden tussen de rietkragen gesitueerd. Vanwege de prominente ligging dienen de Waterwoningen zodanig gesitueerd te worden dat de rietkragen zo min mogelijk onderbroken worden en er voldoende doorzichten tussen de vrije kavels richting Woldmeer worden gegarandeerd. Vervolgens is de woning, parkeerplaats, steiger en het terras één integrale ontwerpogave.

Afstemming op omgeving

De vormgeving, materialisatie en kleur van de Waterwoningen dienen afgestemd te zijn op de natuurlijke setting tussen de rietkragen en het gegeven dat de vrijstaande woningen op de Rieteilanden overwegend een rieten kap zullen krijgen.

Ecologische setting

De brede rietzones waarbinnen de Waterwoningen aangelegd worden zijn van groot belang voor de waterkwaliteit van het meer en vervullen ook een belangrijke ecologische functie als broedkamer van vissen en schuil- en nestgelegenheid voor watervogels.

Beperkt aantal regels

Voor de waterwoningen is gestreefd naar zoveel mogelijk vormgevingsvrijheid. Om toch een bepaalde samenhang met de overige bebouwing te garanderen zijn een aantal zaken met betrekking tot de inrichting van de waterkavel en de vormgeving van de waterwoning vastgelegd. In de volgende paragrafen worden de regels uitgelegd.

Inrichting van de kavel (zie figuur 6.2)

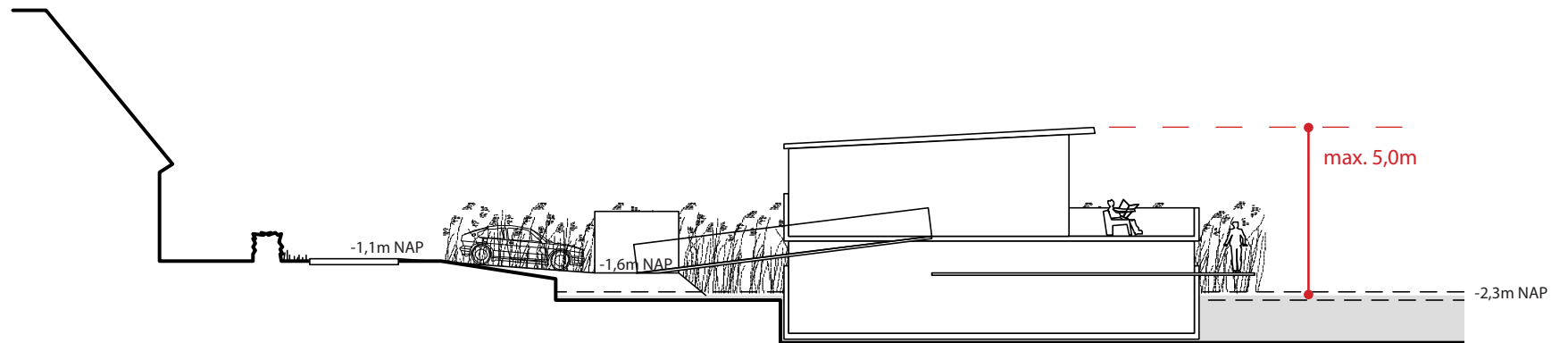
Parkeergelegenheid tussen het riet

De waterwoningen krijgen een enigszins verlaagde parkeergelegenheid tussen het riet. Hier is ruimte voor twee auto's en een berging. Het verhardingsvlak wordt vooraf aangelegd. Om verrommeling tegen te gaan zijn andere bouwwerken hier niet toegestaan. Ook is het niet toegestaan dit verhardingsvlak uit te breiden. De parkeergelegenheid blijft openbaar gebied, alleen de zone waar de berging komt wordt privé.

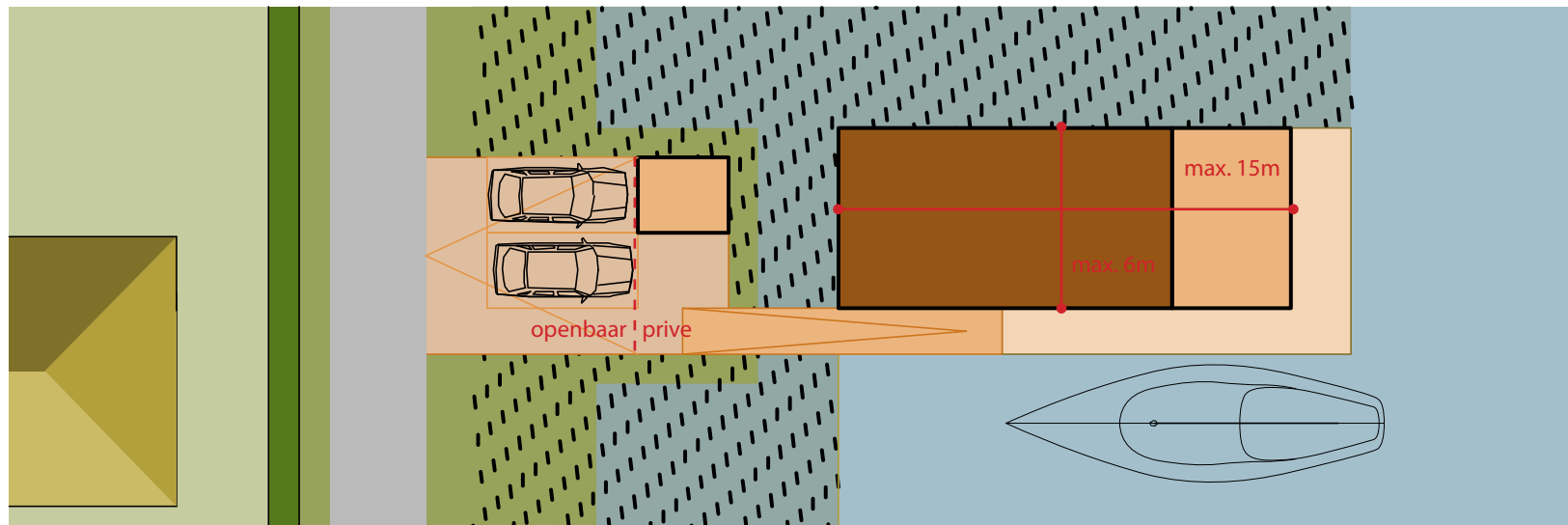
Bouwen binnen het bouwvlak

Het maximale bouwvlak waarbinnen de waterwoning gerealiseerd moet worden bedraagt 6 bij 15m. Hiernaast mag een steiger van maximaal 75m² aangelegd worden, dit is exclusief toegangssteiger tot de woning. Het maximale bouwvlak voor de berging bedraagt 6m².

Figuur 6.1: Plankaart met de Waterwoningen rood omkaderd. Rietkragen zo min mogelijk onderbreken en voldoende doorzichten tussen de vrije kavels richting het Woldmeer.



Figuur 6.2: Principedoorsnede en plattegrond Waterwoning



Vormgeving en materialisatie

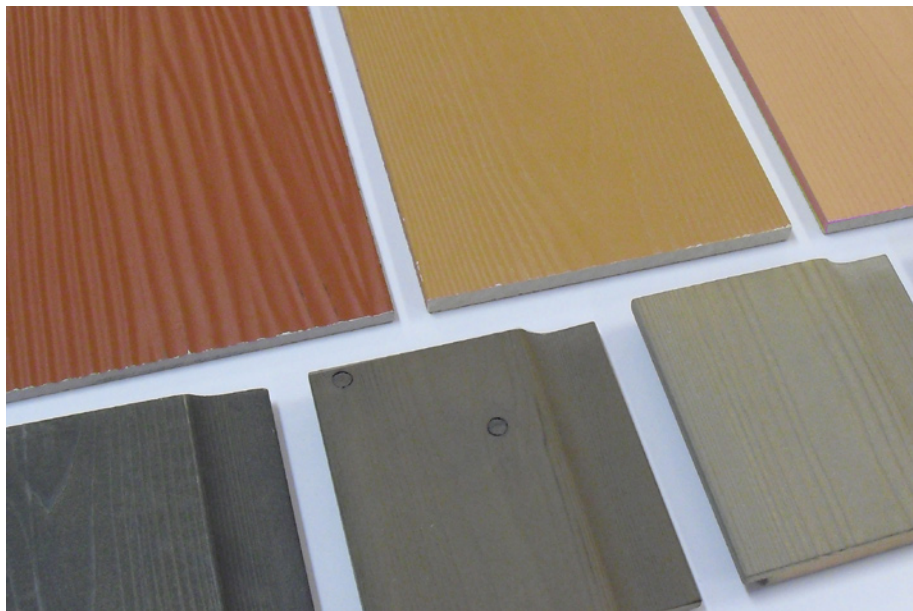
Architectuur van de Waterwoningen

Een goede balans tussen samenhang en diversiteit in architectuur is van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Meeroevers. Om die balans te krijgen is ervoor gekozen dat elke Waterwoning als één volume wordt vormgegeven. Voor de materialisering en detaillering van de Waterwoningen is daarnaast gekozen voor een beperkte mate van individuele vrijheid.

Kapvorm

Men is vrij in de keuze van de kapvorm. De maximale dakhoogte bedraagt 5,0m ten opzichte van de waterlijn. Een dakterras bovenop de bovenverdieping van de Waterwoning is niet toegestaan, wel bovenop de onderverdieping.

De berging wordt maximaal 2,5m hoog en dient een mossedumdak of een licht hellend dak van antracietkleurige bitumen te krijgen.



Figuur 6.3: Materiaal- en kleurrange voor de gevels van de waterwoningen

Beperkte keuze in materiaal en kleur

Qua vormgeving, materialisatie en kleur dienen de Waterwoningen afgestemd te zijn op elkaar, op de natuurlijke setting en op de overige woningen van de eilanden.

De gesloten delen van de gevels dienen uitgevoerd te worden in houten planken of plaatmateriaal van soortelijke kwaliteit. Grote, vlakke beplatingmaterialen zijn niet toegestaan. Houten planken zijn favoriet. Als alternatief zouden ook cementgebonden planken met structuur (zie figuur 6.3) toegepast kunnen worden. bij deze cementgebonden planken dient aandacht besteed te worden aan de bevestigingsmethode (geen noppen).

Voor de kleur van de gevels dient men zich te beperken tot aardkleuren. Grijs in de middentonen kan, maar dan altijd met een kleurtoevoeging (zie figuur 6.3). Voor de daken dient er gekozen te worden uit antracietkleurige bitumen of een mossedumdak. Kozijnen van ramen en deuren, dakranden, relingen (etc.) zijn wit, worden uitgevoerd in grijstinten of hebben de kleur van de gevel. Wanneer men voor één van de voorgeschreven materialen en kleuren kiest, dan dient men alle gesloten delen van de gevels van de Waterwoning in dit ene materiaal en die ene kleur uit te voeren. Toevoegingen in de vorm van afwijkend plaatmateriaal zijn dus niet toegestaan.

Voor de vormgeving en materialisatie van de berging kan gekozen worden uit twee opties. Óf de berging sluit aan op de vormgeving en materialisatie van de Waterwoning, óf alle bergingen worden hetzelfde vormgegeven (met gevelplanken in één van de aardkleuren of grijs met kleurtoevoeging - zie figuur 6.3). Deze laatste optie heeft de voorkeur.

Familie van elkaar

Het uiteindelijke beeld voor de Waterwoningen moet een aangename afwisseling worden van woningen die duidelijk familie van elkaar zijn, maar subtiel van elkaar verschillen door variatie in de grootte van het terras, de vorm van het dak, door variatie in kleur en materiaal van de gevels en door de verbijzonderingen op detailniveau.

6. Eilandspecial





Figuur 7.1: Bijzondere clustering van losse wooneenheden.



Figuur 7.2: Gevel staat direct in het water.



Figuur 7.3: Zachte overgang tussen bebouwing en water.

Figuur 7.4: Plankaart met de eilandspecial rood omkaderd.

Eilandspecial

Op de plankaart is de contour aangegeven waarbinnen de Eilandspecial gerealiseerd dienen te worden (fig 7.4).

Functie van de Eilandspecial

De Eilandspecial is het "onderwerp" van de encenering van dit deel van Meeroevers. Met andere woorden: de Eilandspecial dient als "eye catcher" ontworpen te worden.

Architectuur en materialisatie

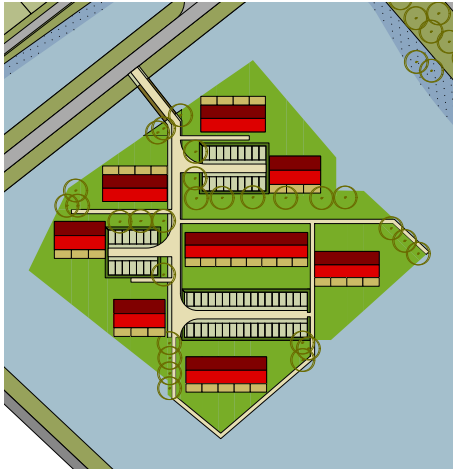
Door de bijzondere functie binnen het centrum van De Meeroevers dient de Eilandspecial een bijzondere architectonische opzet te krijgen. Het dient een relatie met de Waterfrontbebouwing aan te gaan maar kan in architectonische opzet en/of materialisatie wel er van afwijken.

Clustering of één gebouwworm

Bij de vormgeving van de bebouwing van de Eilandspecial dient duidelijk stelling genomen te worden: óf het wordt een bijzondere clustering van losse wooneenheden (figuur 7.1), óf de woningen worden samengevoegd tot één gebouwworm. Voorkomen moet worden dat de Eilandspecial uiteenvalt in vier rijen grondgebonden woningen. Het beeld vanaf de kade en vanaf het Woldmeer is hierbij het belangrijkste aandachtspunt.

Openbare ruimte

De Eilandspecial wordt vanaf de Woldmeerweg ontsloten waarbij zowel het bewoners- als het bezoekersparkeren binnen het eiland opgelost dient te worden. De ruimtelijke kwaliteit van het interieur van de Eilandspecial verdient hierbij de nodige aandacht. Voorkomen moet worden dat het parkeren hier de boventoon gaat voeren. De kwaliteit van het interieur en de entrees van de woningen is een belangrijk aandachtspunt.



Figuur 7.5: Mogelijke uitwerking Eilandspecial.



Figuur 7.6: Verbijzondering met eenvoudige woningen.



Figuur 7.7: Collectieve tuinen.

Relatie tot het water

Afhankelijk van het beoogde beeld kan de overgang tussen bebouwing en water "hard" vormgegeven worden - de gevel van de bebouwing staat direct in het water (figuur 7.2) of "zacht" door middel van een groen talud (figuur 7.3). Een combinatie is ook mogelijk. Er zal ingespeeld moeten worden op de bijzondere ligging van de Eilandspecial midden in het water (o.a. tuinen of terrassen aan het water, het benutten van het uitzicht over het water, de mogelijkheden voor het aanmeren van een eigen boot).

Inspiratie: collectief en autarkisch

Vanwege de ruimtelijke functie en de gewenste bijzondere uitstraling, is de Eilandspecial bij uitstek geschikt voor het aanbieden van een bijzondere woonvorm voor een specifiek segment. Ter inspiratie wordt hier één van de mogelijkheden getoond: het vormgeven van de Eilandspecial als autarkisch wooneiland waarbij de woningen noord-zuid georiënteerd zijn (duurzaamheid) en de tuinen en openbare ruimte één collectieve ruimte vormt (figuur 7.5 t/m 7.7).

7. Gebietsgerichtete Welstandscriteria

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

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

1. Meerstadkwaliteit (algemene regels)

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

Bouwpercelen ten behoeve van vrijstaande woningen worden voor ten hoogste 25% bebouwd, bouwpercelen ten behoeve voor twee aaneen gebouwde woningen worden voor ten hoogste 45% bebouwd en bouwpercelen ten behoeve van rijtjeswoningen worden voor ten hoogste 55% bebouwd.

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

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

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

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

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

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

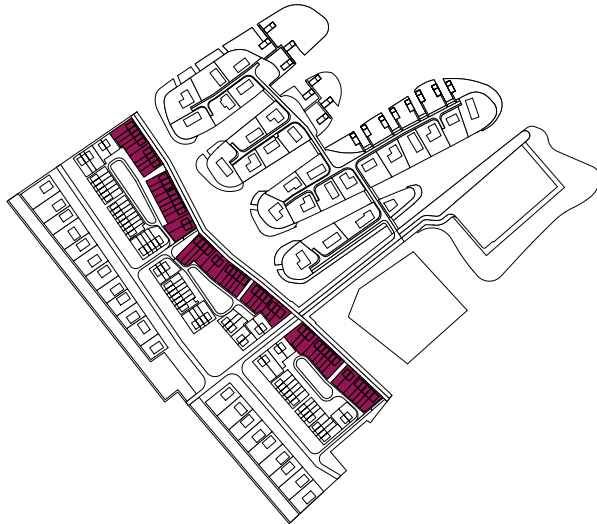
Hoekwoningen krijgen altijd twee voorkanten. Aan bebouwing op zichtlocaties worden hogere architectonische eisen gesteld.

Vormgeving, materiaal- en kleurgebruik van aan- en bijgebouwen moeten passen binnen de context.

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

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

2. Waterfrontclusters



Waterfront

De bebouwing van de drie clusters tezamen dient aan de oeverkant een grote mate van eenheid te vertonen.

De bebouwing dient een ingetogen dorpsse uitstraling te krijgen met voldoende afwisseling tussen de bebouwing onderling.

Variatie in korrelgrootte (langere rijtjes afgewisseld met kortere en met 2¹-kappers) en variatie in ruimte tussen de bebouwing (waardoor groen ook tussen de bebouwing te zien is). Uiteindelijke verkaveling van de clusters dient minimaal evenveel variatie in korrelgrootte en tussenruimten te vertonen als het stedenbouwkundige ontwerp.

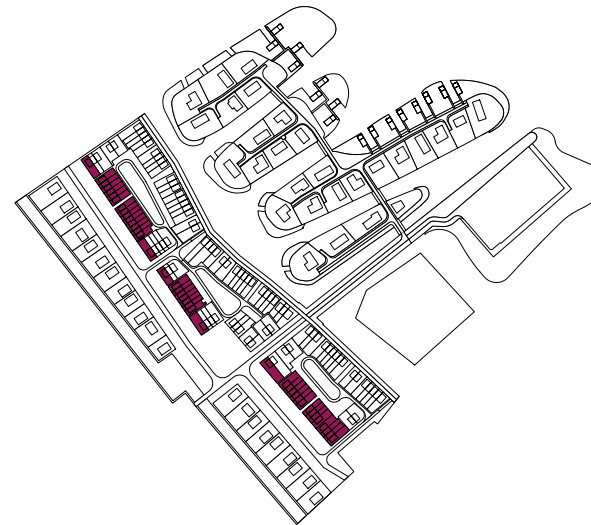
De Waterfrontwoning bezit in algemene zin de volgende kenmerken:

1. eenheid in hoofdvorm: twee lagen met een dwarskap,
2. eenheid in materiaal en kleur: alle woningen hebben rode baksteen gevels en matte, roodoranje of antraciete, keramische dakpannen,
3. eenheid door toepassing van het Meerstaddetail,
4. (eventuele) variatie in breedte en hoogte van de woning

5. subtiele variaties in plaatsing van de gevelopeningen
6. subtiele variaties in geveltoevoegingen
7. eenheid in de inrichting van de voorzone (met uitzondering van de 2¹-kappers)

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

Meeroeverslaan



De bebouwing van de drie clusters tezamen dient aan de laankant een grote mate van eenheid te vertonen.

De bebouwing kan een eenvoudige opzet krijgen waarbij de rijwoningen met langskappen blokken van verschillende afmetingen vormen. De bebouwing dient twee bouwlagen met kap te krijgen.

Een blok (bestaande uit meerdere rijwoningen) dient als één Meerstadwoning vormgegeven te worden.

Voor de gevels van het blok dient een keuze gemaakt te worden uit de volgende materialen:

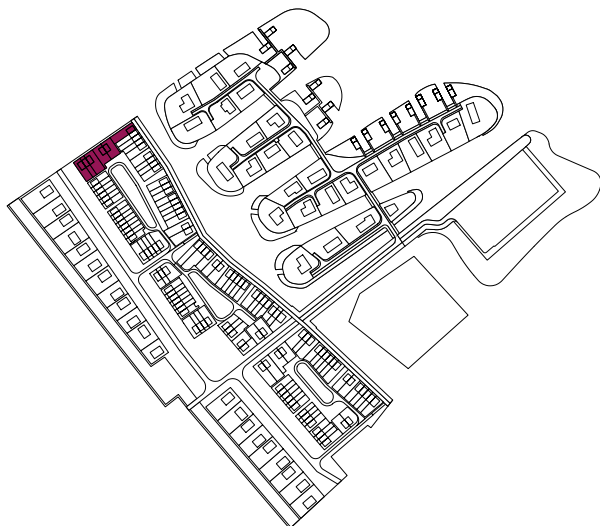
1. de rode baksteen van de Waterfrontwoningen,
2. wit gekeimde steen, wit metselwerk van soortgelijke of hogere kwaliteit dan wit gekeimd metselwerk of witte houten planken,
3. zwarte baksteen, zwart gekeimde steen of zwarte houten planken.

Voor het dak van het blok dient een keuze gemaakt te worden uit de volgende materialen: roodoranje of antraciete, kermamische dakpannen of rietbedekking.

Per blok dient er voor een andere gevelkleur en/of materiaal gekozen te worden. Blokken dienen verder onderling van elkaar te verschillen door subtiele variaties in plaatsing van gevelopeningen en geveltoevoegingen. Per blok dient het Meerstaddetail toegepast te worden.

De Laanwoningen krijgen allemaal een voordeur aan de laan. Uitzonderingen zijn de hoekwoningen die ook een voordeur aan de zijkant kunnen krijgen. De woningen dienen wel voldoende ramen georiënteerd op de Meeroeverslaan te krijgen.

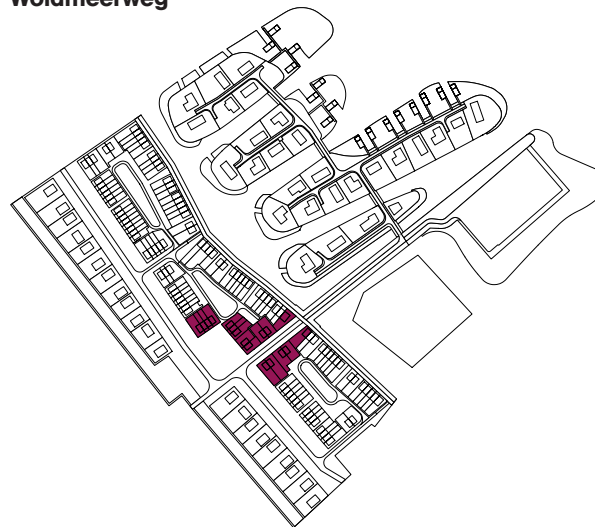
Groene Radiaal (Bitterzoet)



Bebouwing dient qua materiaal, kleur en vormgeving als overgang tussen de rode baksteenarchitectuur van het Waterfront en de afwisselende materialen en kleuren van de bebouwing langs de Meeroeverslaan.

De woningen dienen twee bouwlagen met kap te krijgen en krijgen een voordeur aan Bitterzoet, het pad langs de Groene Radiaal. Uitzonderingen zijn de hoekwoningen die ook een voordeur aan de zijkant kunnen krijgen. De woningen dienen wel voldoende ramen georiënteerd op de Groene Radiaal te krijgen. Speciale aandacht voor de twee zichtlocaties.

Woldmeerweg

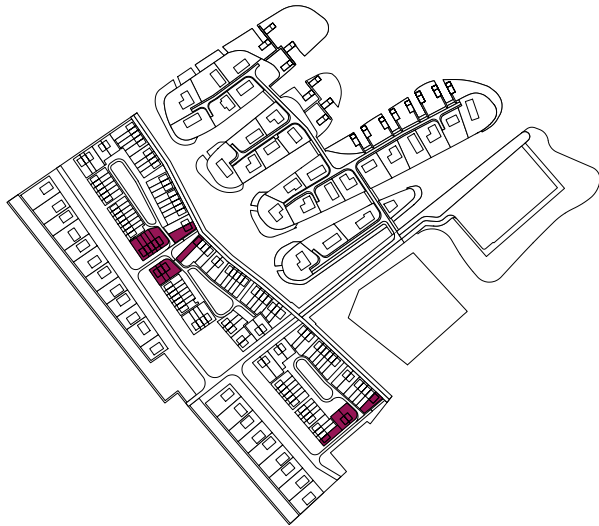


Bebouwing dient qua materiaal, kleur en vormgeving als overgang tussen de rode baksteenarchitectuur van het Waterfront en de afwisselende materialen en kleuren van de bebouwing langs de Meeroeverslaan.

De bebouwing krijgt twee bouwlagen met kap en de woningen krijgen een voordeur aan de Woldmeerweg. Uitzonderingen zijn de hoekwoningen die ook een voordeur aan de zijkant kunnen krijgen. De woningen dienen wel voldoende ramen georiënteerd op de Woldmeerweg te krijgen.

Speciale aandacht moet er aan de bebouwingshoek ten noorden van de GIOS-ruimte besteed worden. Dit betreft de architectonische kwaliteit en samenhang tussen het groen en de bebouwing onderling.

Dwarsstraatjes (Scheerling en Valeriaan)

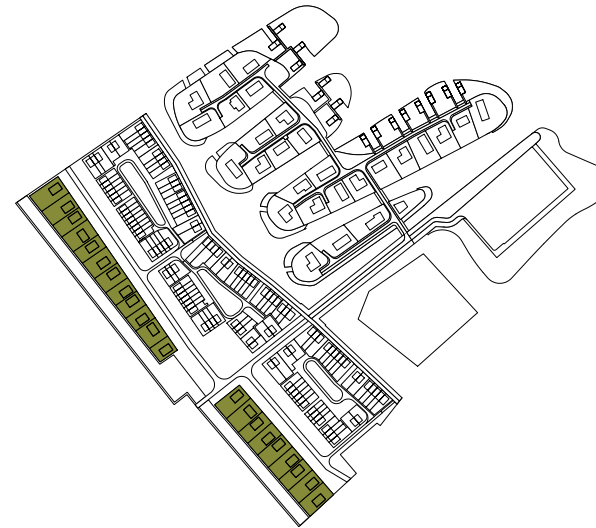


Bebouwing dient een duidelijke relatie aan te gaan met de openbare ruimte als begeleiding van het zicht op het Woldmeer en als versterking van het intieme karakter van de dwarsstraatjes Scheerling en Valeriaan.

Bebouwing dient qua materiaal, kleur en vormgeving als overgang tussen de rode baksteenarchitectuur van het Waterfront en de afwisselende materialen en kleuren van de bebouwing langs de Meeroeverslaan.

De bebouwing krijgt twee bouwlagen met kap. De woningen krijgen een voordeur aan de dwarsstraatjes. Uitzonderingen zijn de hoekwoningen die ook een voordeur aan de zijkant kunnen krijgen. De woningen dienen wel voldoende ramen georiënteerd op de dwarsstraatjes te krijgen.

3. Kavels Kwelvaart



Inrichting van de Kavel

Maximaal 25% van het totale kaveloppervlakte mag bebouwd worden.

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

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

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

Vormgeving en materialisatie bebouwing

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

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

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

Toepassing van het Meerstaddetail.

Voor alle gevels van het hoofdgebouw en de aan- en bijgebouwen dient een keuze gemaakt te worden uit één de volgende kleuren:

zwart, wit of baksteenrood. De gevels kunnen hierbij uitgevoerd worden in: planken, baksteen, gekeimd metselwerk of stucwerk. Wanneer er gekozen wordt voor een witte baksteen dan dient het metselwerk van soortgelijke of hogere kwaliteit te zijn dan wit gekeimd metselwerk

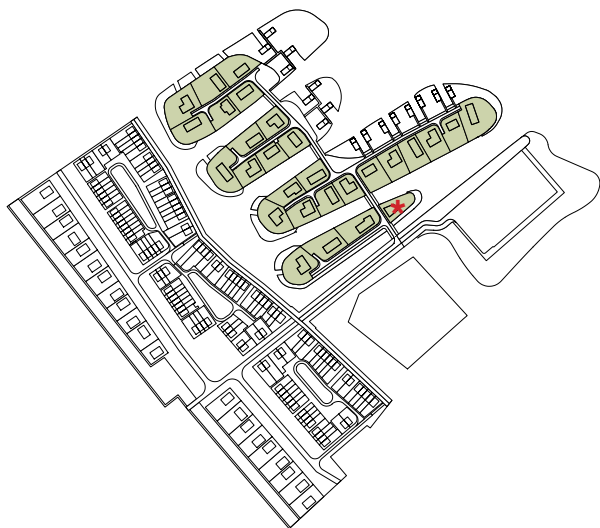
Voor alle daken van het hoofdgebouw en de schuine daken van aan- en bijgebouwen dient een keuze gemaakt te worden uit de volgende materialen: roodoranje of antraciete, keramische dakpannen of rietbedekking.

Vormgeving en kleur- en materiaalgebruik van hoofd- en bijgebouwen dient zorgvuldig op elkaar afgestemd te zijn. Iedere woning dient een duidelijk eigen karakter mee te krijgen. Bij de beoordeling van het woningontwerp wordt extra gelet of de architect het beoogde karakter van de woning consequent heeft doorgevoerd in het ontwerp.

Hoekwoningen op zichtlocaties dienen twee voorgevels te hebben en krijgen hogere eisen m.b.t. de kwaliteit van het architectonisch ontwerp.

Uiteindelijk beeld van de woningen langs de Kwelvaart moet een aangename afwisseling worden tussen eenheid en variatie.

4. Kavels Rieteilanden



Bebouwing en inrichting van de kavels op Pleviereneiland, Futeneiland, Zwaneneiland en Reigereiland dient in harmonie met de natuurlijke omgeving van water en rietkragen vormgegeven te worden.

Inrichting van de Kavel

Maximaal 25% van het totale kaveloppervlakte mag bebouwd worden.

Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 3m uit de voorkant van de kavel, 3m uit de zijkant en 5m uit de waterkant.

Op de koppen van de eilanden is de afstand tot de waterkant 10m.

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

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

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

Vormgeving en materialisatie bebouwing

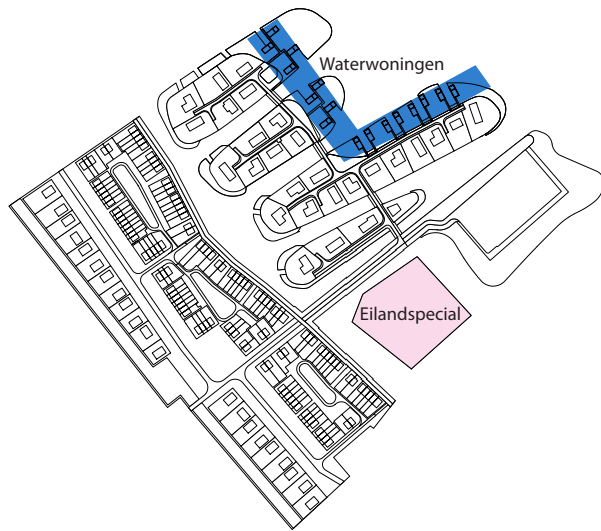
Schuine kap met een helling van 50 graden of steiler. Langs- of een dwarskap. Maximale nokhoogte hoofdgebouw is 10m met een maximale goothoogte van 3,5m. Maximale nokhoogte van bijgebouwen is 6m met een maximale goothoogte van 3,5m.

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

Alternatieve dakbedekking zijn matte, antraciete keramische pannen. Dit alleen in combinatie met beperkte materiaal- en kleurrange van de gevels zoals weergegeven in figuur 5.22.

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

De zichtlocatie (op het kaartje gemarkeerd met een ster) kent hogere eisen voor het architectonisch ontwerp maar kent ook meer vrijheden. De goothoogte mag maximaal 7m bedragen en de nokhoogte maximaal 13m. De garage kan worden opgenomen in het hoofdvolume.



5. Waterwoningen

De woning, parkeerplaats, steiger en het terras is één integrale ontwerpogave. De vormgeving, materialisatie en kleur van de Waterwoningen dienen afgestemd te zijn op de natuurlijke setting tussen de rietkragen.

Inrichting van de kavel

De waterwoningen krijgen een enigszins verlaagde parkeergelegenheid tussen het riet. Hier is ruimte voor twee auto's en een berging. Het maximale bouwvlak waarbinnen de waterwoning gerealiseerd moet worden bedraagt 6 bij 15m. Hiernaast mag een steiger van maximaal 75m² aangelegd worden, dit is exclusief toegangssteiger tot de woning. Het maximale bouwvlak voor de berging bedraagt 6m².

Vormgeving en materialisatie

Elke Waterwoning dient als één volume te worden vormgegeven. Men is vrij in de keuze van de kapvorm, dit is een uitzondering op de algemene regels. De maximale dakhoogte bedraagt 5,0m ten opzichte van de waterlijn. Een dakterras bovenop de bovenverdieping van de Waterwoning is niet toegestaan, wel bovenop de onderverdieping (zie figuur 6.2).

De berging wordt maximaal 2,5m hoog en dient een mossedumdak of een licht hellend dak van antracietkleurige bitumen te krijgen.

Qua vormgeving, materialisatie en kleur dienen de Waterwoningen afgestemd te zijn op elkaar, op de natuurlijke setting en op de overige woningen van de eilanden. De gesloten delen van de gevels dienen uitgevoerd te worden in houten planken of plaatmateriaal van soortelijke kwaliteit. Grote, vlakke beplatingsmaterialen zijn niet toegestaan. Houten planken zijn favoriet. Als alternatief zouden ook cementgebonden planken met structuur (zie figuur 6.3) toegepast kunnen worden. Bij deze cementgebonden planken dient aandacht besteed te worden aan de bevestigingsmethode (geen noppen). Voor de kleur van de gevels dient men zich te beperken tot aardkleuren. Grijs in de middentonen kan, maar dan altijd met een kleurtoevoeging (zie figuur 6.3). Voor de daken dient er gekozen te worden uit antracietkleurige bitumen of een mossedumdak. Kozijnen van ramen en deuren, dakranden, relingen (etc.) zijn wit, worden uitgevoerd in grijstinten of hebben de kleur van de gevel. Wanneer men voor één van de voorgeschreven materialen en kleuren kiest, dan dient men alle gesloten delen van de gevels van de Waterwoning in dit ene materiaal en die ene kleur uit te voeren. Toevoegingen in de vorm van afwijkend plaatmateriaal zijn dus niet toegestaan.

Voor de vormgeving en materialisatie van de berging kan gekozen worden uit twee opties. Óf de berging sluit aan op de vormgeving en materialisatie van de Waterwoning, óf alle bergingen worden hetzelfde vormgegeven (met gevelplanken in één van de aardkleuren of grijs met kleurtoevoeging - zie figuur 6.3). Deze laatste optie heeft de voorkeur.

Het uiteindelijke beeld voor de Waterwoningen moet een aangename afwisseling worden van woningen die duidelijk familie van elkaar zijn, maar subtiel van elkaar verschillen door variatie in de grootte van het terras, de vorm van het dak, door variatie in kleur en materiaal van de gevels en door de verbijzonderingen op detailniveau.

6. Eilandspecial

De Eilandspecial is onderwerp van de encenering van dit deel van Meeroevers; het dient als Eye-catcher ontworpen te worden. Het beeld vanaf het Oeverpad en vanaf het Woldmeer is hierbij het belangrijkste aandachtspunt.

© 2010 **De Zwarte Hond**

in opdracht van:

Gemeenschappelijke Regeling Meerstad

Postbus 13

9620 AA Slochteren

T. (0598) 42 55 95

info@meerstadonline.nl

www.meerstadonline.nl

