

Tersluis
ontwerp **Beeldkwaliteitplan**
12.10.2015



**Dit beeldkwaliteitplan geldt niet voor
het gebied rond de sluis (zie pagina 7)**

**Naast regels die voor de hele wijk gelden, zijn er regels voor
specifieke plekken. Zie hoofdstuk E.**

De nummers op de kaart geven aan waar regels gelden voor specifieke plekken.

- 7. Groen wonen - breder materiaalpalet gevels
- 8. Dijkwoningen - gericht op het kanaal
- 9. De wierde - ensemble
- 10. Langs de Duurswoldlaan - extra gevelplastiek en individualiteit
- 11. Langs meer en vaarverbinding - kappen en individualiteit
- 12. Rond de haven en sluis - kavelgrens is de rooilijn
- 13. Eilandwonen - breder materiaalpalet gevel en dak
- 14. Drijvende woningen

Inhoudsopgave

A. Inleiding	6
B. Meerstad en Tersluis	10
Wat zijn de kwaliteiten van Meerstad? En welke plek heeft Tersluis daarin? Wat voor sfeer hebben Tersluis en haar deelgebieden? Wat zijn de bijzondere plekken binnen de wijk?	
C. Hoofdprincipes en ontwerpambitie	14
Welke principekeuzes zijn gemaakt? Welke houding vragen we van de ontwerper?	
D. Regels voor de hele wijk	
1. Algemene ontwerpcriteria en flexibiliteit	21
2. Straatbeeld	22
3. Kavelinrichting	24
4. Gebouwworm	30
5. Materiaalpalet en detaillering	32
6. Bouwerken anders dan woningen	34
E. Regels voor specifieke plekken	
7. Groen wonen - breder materiaalpalet gevels	39
8. Dijkwoningen - gericht op het kanaal	40
9. De wierde - ensemble	42
10. Langs de Duurswoldlaan - extra gevelplastiek en individualiteit	45
11. Langs meer en vaarverbinding - kappen en individualiteit	47
12. Rond de haven en sluis - kavelgrens is de rooilijn	49
13. Eilandwonen - breder materiaalpalet gevel en dak	53
14. Drijvende woningen	54
15. Appartementen	56
16. Specials	58

A. inleiding

Doel beeldkwaliteitplan

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

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

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

Relatie tot Welstandsnota

Voor het gebied geldt nu de Welstandsnota 2015 van de gemeente Slochteren. De welstandsnota kent algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria, objectgerichte welstandscriteria en criteria voor zogenaamde excessen.

Het gebied van dit beeldkwaliteitplan valt in de welstandsnota in het welstandsgebied Buitengebied.

In beeldkwaliteitplannen voor nieuwe ontwikkelgebieden kunnen ter aanvulling van de welstandsnota nieuwe welstandscriteria worden vastgesteld. Dat gebeurt in dit beeldkwaliteitplan. In dit beeldkwaliteitplan zijn algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen. Voor het gebied van dit beeldkwaliteitplan treden die in de plaats van de algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria uit de welstandsnota. De objectgerichte en excessencriteria uit de welstandsnota blijven onverminderd van toepassing.

Relatie tot bestemmingsplan

Het uitwerkingsplan geeft weliswaar eindbestemmingen, maar kan vanwege de vereiste flexibiliteit qua kaartbeeld niet heel erg gedetailleerd zijn. De huidige woningmarkt maakt het namelijk noodzakelijk flexibel op ontwikkelingen te kunnen inspelen, waardoor de bouwstroken c.q. kavels nog niet definitief bepaald kunnen worden. Een minder gedetailleerd kaartbeeld in het uitwerkingsplan betekent ook dat dit beeldkwaliteitplan een nadrukkelijke rol heeft in het op microniveau nader reguleren van de bebouwing. Het uitwerkingsplan geeft weliswaar de uiterste marges voor

bebouwingshoogte, -oppervlakte en dergelijke, maar het is zeer wel mogelijk dat deze marges niet overal volledig benut kunnen worden, omdat de welstandscriteria in dit beeldkwaliteitplan een lagere hoogte, kleinere oppervlakte of een bepaalde situering voorschrijven.

Geen rechten

Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten, maar voldoen niet altijd aan alle beeldkwaliteitsaspecten. Toetsing van de bouwplannen vindt plaats aan de hand van de criteria. 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.

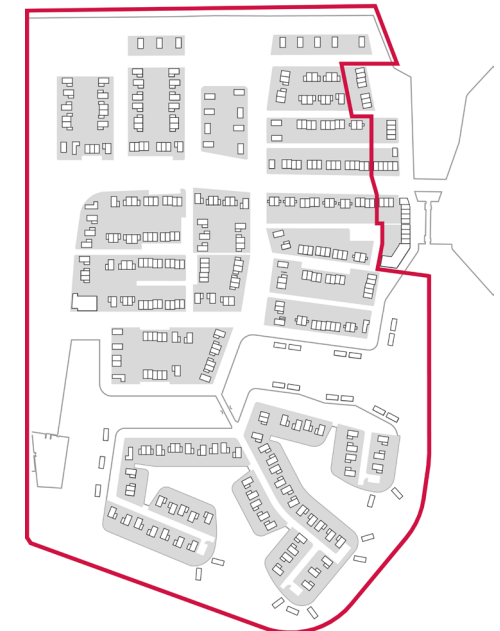
Het gebied rond de sluis wordt in dit document wel beschreven maar de regels zijn hier nog niet van toepassing. Dit gebied, inclusief de oostzijde van de sluis, is nog onderdeel van studie. Dit betekent dat regels voor dit gebied nog kunnen worden aangepast.

Leeswijzer

Hoofdstuk B bevat de beschrijving van de stedenbouwkundige principes van Meerstad en de wijk Tersluis. In hoofdstuk C worden de hoofdprincipes voor beeldkwaliteit beschreven en wordt de ontwerpambitie neergezet. Hoofdstuk D beschrijft regels die van toepassing zijn op heel Tersluis en hoofdstuk E beschrijft op welke specifieke plekken binnen Tersluis afwijkende regels van toepassing zijn bovenop de standaard regels (uit hoofdstuk D).

Dit is een integraal document waarin welstandscriteria en andere beeldkwaliteit uitgangspunten maar ook regels van het uitwerkingsplan en uitgangspunten voor privaatrechtelijke afspraken bij elkaar staan. Hiermee staan alle regels die van toepassing zijn op een onderwerp overzichtelijk bij elkaar, en hoeft niet op verschillende plekken in het document gezocht te worden. In het document wordt aangegeven wat de status van een regel is met de volgende codering:

- welstandscriterium
- overige regels, zoals bijvoorbeeld in het uitwerkingsplan



De rode lijn toont het gebied waar beeldkwaliteitplan Tersluis geldt. Het gebied rond de sluis wordt in dit document wel beschreven maar de regels zijn hier nog niet van toepassing.

Dit beeldkwaliteitplan geldt niet voor het gebied rond de sluis

B. Meerstad en Tersluis

Veelzijdig wonen in de natuur

Tersluis is, na de buurt 'Meeroevers' het tweede deel van een nieuw woonlandschap dat ten oosten van Groningen, tussen het Eemskanaal en Harkstede wordt aangelegd. Tersluis ontwikkelt zich parallel met de aanleg van het groenblauwe raamwerk: het wijkpark ten westen van de buurt en de landschappelijke lijst ten noorden van de buurt. De komende jaren wordt het Woldmeer gefaseerd uitgebreid met daaromheen ruim opgezette woongebieden afgewisseld met veel nieuwe natuur. Tersluis biedt een veelzijdig aanbod van wonen in de natuur: van rijwoning in een dorpse omgeving tot een waterwoning met weids uitzicht.

Het Meerstadlandschap

Meerstad is een unieke ontwikkeling waarin landschap, natuur en water overheersen. Door de verschillende deelontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen wordt een bijzonder Meerstadlandschap gerealiseerd. Een belangrijk ontwerppunt in Meerstad is de dooradering van de natuur op verschillende schaalniveaus. Het groenblauwe raamwerk vormt de schakel tussen natuur en landschap op de grote schaal en het groen op het kleinste schaalniveau; dat van de woning en de tuin. Het gaat hierbij niet alleen om het creëren van goede leefomstandigheden en verbindingen voor planten en dieren, maar ook om het beleefbaar maken van de natuur voor de bewoners.

Een van de doelen van dit beeldkwaliteitplan is het zorgdragen dat de gewenste Meerstadkwaliteit, de versmelting van groen, water en bebouwing, doordringt tot het kleinste schaalniveau: dat van woning en de ruime (voor)tuin.

Stedenbouwkundig ontwerp Tersluis

Dit beeldkwaliteitplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Ontwerp Tersluis. In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de randvoorwaarden waaraan de bebouwing en de inrichting van kavels moeten voldoen.

Daar Tersluis wordt gebouwd in het open landschap, zullen kwaliteit en identiteit vooral worden gecreëerd binnen het stedenbouwkundig plan. Nieuwe structuren worden aangelegd parallel aan- en haaks op het Woldmeer in de vorm van groene lanen, intieme straten en oeverpaden. De kwaliteit van het nieuw aan te leggen landschap rondom Tersluis (het Woldmeer, het wijkpark, de groene lijst en groene radialen) wordt de buurt in getrokken door middel van groene lanen, de vaart en de wierde. De openbare ruimtes in de buurt zijn kleinschalig, iedere straat heeft een eigen karakter, er is contrast tussen geknikte en lange lijnen.

Binnen Tersluis komen geen expliciete buurtjes, het is één samenhangende buurt waarin de verschillende woonsferen organisch in elkaar overvloeien. De groene openbare ruimte is hierbij de drager en de smaakmaker. De verschijningsvorm van de bebouwing blijft neutraler.

Binnen de buurt bestaan verschillende bebouwingsdichtheden en mede daardoor ontstaan drie woonsferen: groen wonen langs de landschappelijke lijst aan de noordzijde van de buurt, waterwonen op de eilanden en langs de vaart aan de zuidzijde van de buurt, en dorps wonen in het hart van de wijk met hogere bebouwingsdichtheden bij haven en sluis.

De bebouwingsdichtheid in Tersluis is laag, maar ligt iets hoger dan bij Meeroevers doordat de openbare ruimte compacter is. Deze hogere dichtheid past hier goed omdat rondom de buurt veel groen en water te vinden is. De hogere bebouwingsdichtheid vraagt om een sterkere regie op samenhang in de architectuur van de woningen ten behoeve van een rustig beeld. De bebouwing krijgt een dorps- en informele uitstraling, waarbij gestuurd wordt op variatie in types en gebouwworm en eenheid in de bruinrode baksteen.



Stedenbouwkundig plan Tersluis met indicatieve verkaveling en plaatsing van woningen

C. hoofdprincipes en ontwerpambitie

Hoofdkeuze: rust en samenhang door materiaalpalet en diepe voortuin

We streven in Tersluis naar een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk. Daarom gelden een tweetal beeldbepalende regels voor de hele wijk: De materiaalkeuze wordt gelimiteerd en voortuinen zijn relatief diep en voorzien van een haag. Deze regels vormen het bindende element van de wijk. Deze beperkingen maken het mogelijk om op andere aspecten relatief veel vrijheid toe te staan: kap of geen kap, gevelindeling, geveltoevoegingen, detaillering.

Regels voor de hele wijk + regels voor specifieke plekken

Op een aantal plekken speelt de bebouwing een bepalende rol in het maken van een aantrekkelijk beeld of het verkrijgen van een speciale sfeer. Daar hanteren we net even andere regels. Op sommige plekken geven we meer vrijheid, andere plekken vragen juist om wat specifiekere regels. Specifiek op plekken waar dat echt zin heeft, en minder specifiek waar dat geen probleem is.



Plekken met specifieke regels



Eenheid in materiaalgebruik, Ypenburg, Den Haag

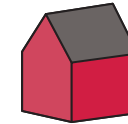


Groene voortuinen, Haarlem

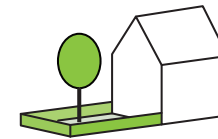
Gelaagdheid

Tersluis is een samenhangende wijk waarbinnen op verschillende schaalniveaus (wijk, buurt, straat, gebouw, gevel) subtiële variatie en samenhang ontstaat. Deze gewenste variatie op verschillende niveaus noemen we gelaagdheid.

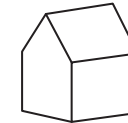
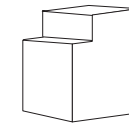
- In het stedenbouwkundig plan Tersluis wordt in de ruimtelijke structuur en invulling van de openbare ruimte onderscheid gemaakt tussen drie woonsferen: 'groen wonen', 'dorps wonen' en 'waterwonen'.
- Rust en samenhang in het beeld van de wijk komt voort uit het gelimiteerde materiaalpalet, de diepe groene voortuin en de eenvoudige hoofdvorm van de woning.
- Binnen de wijk ontstaat variatie doordat op cruciale plekken en profielen een extra specifieke regel geldt.
- De variatie op straatniveau komt in eerste instantie voort uit het stedenbouwkundig plan. Het straatbeeld wordt verder verlevendigd door: afwisseling van woningtypes (vrijstaand, twee-aaneengebouwd, rij), verschillende rijlengten, rooilijnverspringingen en de kapvorm (plat dak of zadeldak).
- Subtiële variatie ten opzichte van andere woningen in de straat wordt verder tot stand gebracht door een samenspel van verschillende maatregelen: Variatie in hoofdvorm, verschillen in kaprichting, verschillen in nok- en goothoogte, variatie in geveldetailering, verschillen in gevelindeling en subtiële verschillen in geveltoevoegingen.



Eenheid door beperkt materiaalpalet



Eenheid door diepe voortuinen en hagen



Eenheid door eenvoudige heldere hoofdvorm



Subtiële variatie in gevelindeling



Subtiële variatie in geveltoevoegingen

Eenheid en variatie

- In Tersluis wordt gestreefd naar een informeel en gevarieerd straatbeeld. Bovenstaand worden verschillende middelen beschreven om variatie en eenheid te krijgen. Het gelimiteerde materiaalpalet is een sterk middel om samenhang in het straatbeeld krijgen. Hierdoor kan relatief veel vrijheid worden gegeven qua gebouwworm (zadeldak, plat dak). Maar een kakofonie van oplossingen en stijlen moet voorkomen worden evenals monotonie door teveel herhaling in gebouwworm/kapvorm, woningtypologie, stijl of gevelindeling. De toepassing van bovenstaande middelen om variatie in het straatbeeld te krijgen is niet vrijblijvend. Een bouwplan staat niet op zichzelf, het wordt beoordeeld in relatie tot omliggende bouwplannen en/of -gerealiseerde woningen. Een consequentie kan zijn dat een plan moet worden aangepast omdat het teveel lijkt op andere bebouwing in de straat.
- Er zijn een aantal plekken in de wijk waar relatief meer eenheid en ensemblewerking van belang is. Deze plekken zijn de 'dijkwoningen', 'de wierde', 'Rond de sluis en haven'. Zie voor nadere uitleg de regels die betrekking hebben op deze plekken.

Duurzaamheid

Tersluis wordt net als Meeroevers een duurzame wijk. Dat geldt voor alle facetten van duurzaamheid: van energie, tot ecologie, van leefbaarheid tot mobiliteit

Energie

Tersluis krijgt net als Meeroevers geen gasnetwerk. Hiermee wordt het gebruik van fossiele brandstoffen en de uitstoot van CO2 beperkt. De oriëntatie van veel woningen in Tersluis is Noord-Zuid daarmee zijn er veel kansen voor zonnecollectoren waarmee op een natuurlijk wijze energie opgewekt kan worden. Ook behoort het op diverse locaties tot de mogelijkheden om groene daken toe te passen.

Ecologie:

Meerstad is wonen in de natuur. Het is de ambitie om binnen de diverse woonbuurten de natuur tot aan de keukendeur te brengen. Door het toepassen van twee geïntegreerde nestvoorzieningen per woning aan de gevel en/of dak wordt de natuur dichtbij de woongebieden en de woningen gebracht.



Zonnecellen op groen dak



Inbouw neststeen

D. regels voor de hele wijk



1. Algemene welstandscriteria en flexibiliteit

Algemene welstandscriteria

Voor dit beeldkwaliteitplan gelden onderstaande algemene welstandscriteria. Deze treden in de plaats van de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota 2015.

Dit beeldkwaliteitplan geldt niet voor het gebied rond de sluis (zie pagina 7)

- Bouwwerken leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (en de te verwachten ontwikkeling daarvan).
- De schaal dan wel schaalbeleving van een bouwwerk past bij de bouwopgave en de context waarin het gerealiseerd wordt.
- Het bouwwerk is in (architectuur)stijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering consequent en zorgvuldig uitgevoerd. Materiaal, textuur, kleur en lichtwerking zijn passend bij- en ondersteunen het karakter van het bouwwerk.
- De vormgeving en detaillering is tijdloos en niet modieus, het heeft 'oorspronkelijkheid'.

Flexibel

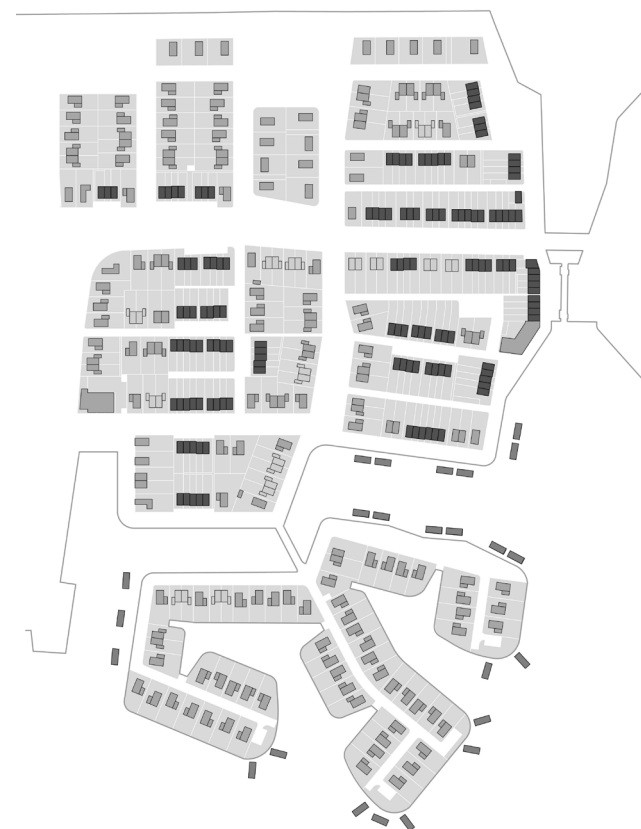
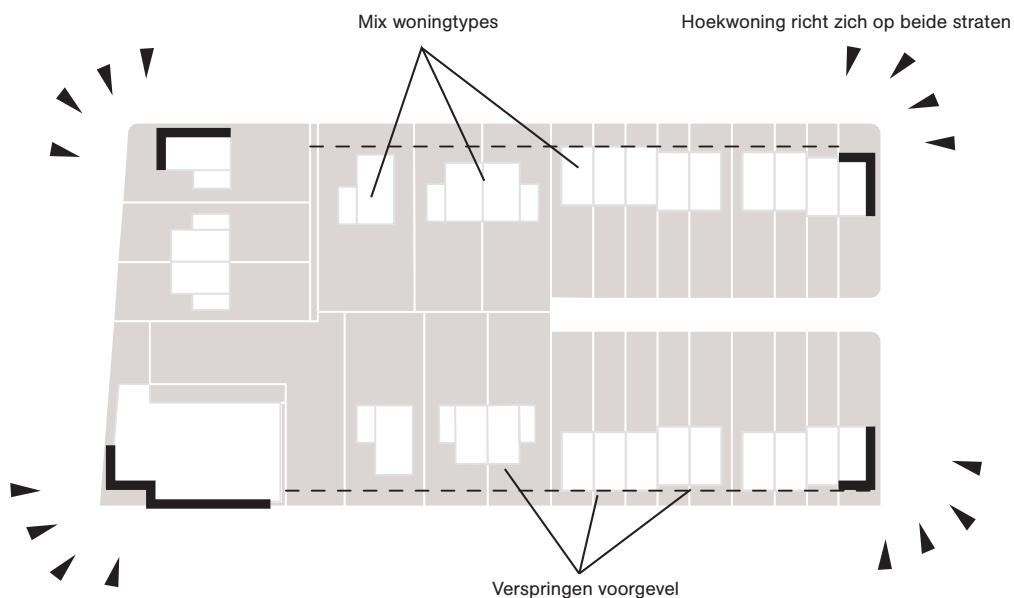
- De algemene welstandscriteria die in dit hoofdstuk worden besproken, richten zich op de zeggingskracht van het architectonisch ontwerp en het vakmanschap van de architect en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die gebiedsgerichte en objectgerichte uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. In bijzondere situaties echter, wanneer deze ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan zich voordoen als een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet of kwaliteit toevoegt aan zijn omgeving. De welstandsc commissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. Ook kunnen de algemene criteria gebruikt worden als een bouwplan weliswaar voldoet aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

2. Straatbeeld

Tersluis krijgt een dorps en informeel karakter. Om een gevarieerd straatbeeld te realiseren worden woningtypes afgewisseld en zijn er verspringen in rooilijnen.

Mix woningtypes

- Er wordt een mix toegepast van twee-aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen en, indien rijwoningen, korte rijtjes van 3-5 rijwoningen. Onderstaande afbeelding geeft een indicatie van een wenselijke mix.
- Het gronduitgiftebeleid is gericht op deze variatie.



Indicatieve verkaveling toont mix van woningtypes

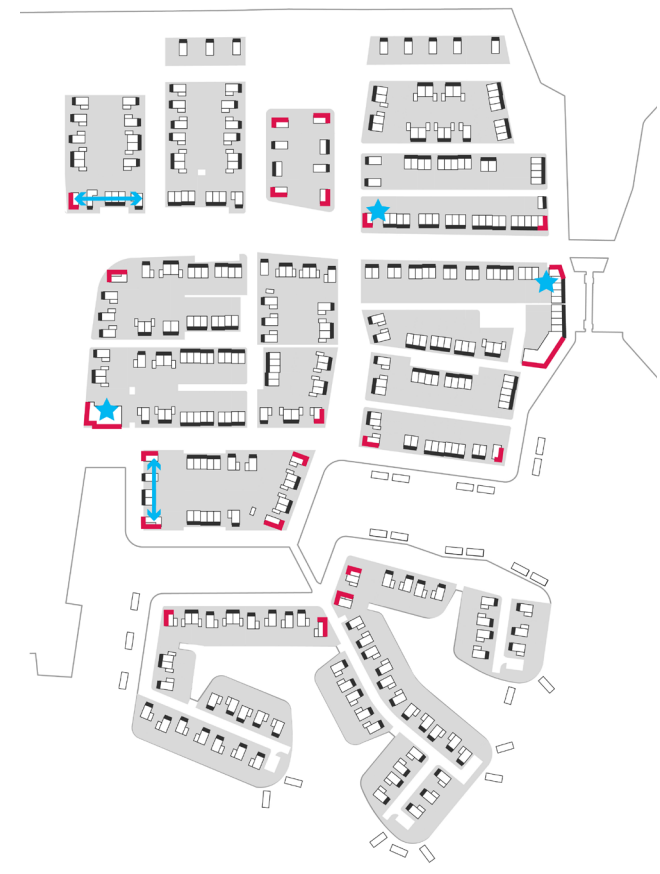
Verspringingen voorgevel

- Voorgevels van aan elkaar grenzende bouweenheden staan niet in dezelfde lijn en verspringen minimaal 0,5m ten opzichte van elkaar. Met een bouweenheid wordt bedoeld: een rij, een duo van twee-aaneengebouwde woningen of een vrijstaande woning.
- Grotere verspringingen tussen bouweenheden en verspringingen binnen een strook rijwoningen worden toegejuicht.

Hoekwoningen

Hoekwoningen richten zich qua gevelbeeld en kavelinrichting op beide straten waaraan ze gelegen zijn. Zie ook de paragraaf over de specials in hoofdstuk E.

- In z'n algemeenheid geldt dat zowel de voor- als zijgevel gevelopeningen van passende grootte hebben naar het openbare gebied zoals ramen, hoekramen en toegangen tot de woning.
- Voor een aantal belangrijke punten in het plan zijn hoeken aangewezen met de status 'twee voorgevels'. Deze hoekwoningen liggen op de meest beeldbepalende hoeken. Hier gelden de regels voor de kavelinrichting zoals in het volgende hoofdstuk beschreven aan twee zijden van de woning.



- Voorgevel
- Twee voorgevels
- Specials

Ligging voorgevels en specials

3. Kavelinrichting

Ruime voortuinen en groene kavels

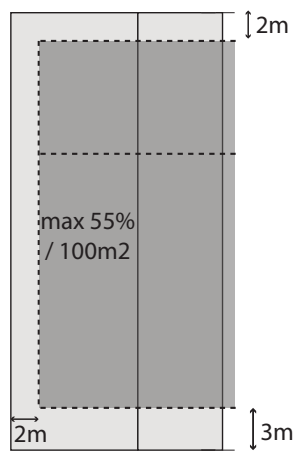
Om het dorpse en groene karakter van de wijk te versterken zijn de voortuinen in Tersluis extra ruim en groen.

- Bij rijwoningen is de voorgevel minimaal 3m terug gelegen van de erfgrens. Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen is dit minimaal 5m *. Bij de hoekwoningen met de status 'twee voorgevels' gelden deze regels aan beide zijden.
- Gebouwen staan ten minste 2 meter uit de zij- en achtererfgrens. Dit geldt niet aan de zijde waar twee-aaneengebouwde woningen of rijwoningen aan elkaar gebouwd zijn.
- Gebouwen staan ten minste 6 meter uit de waterlijn.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3m achter de voorgevel gesitueerd te worden **.
- Woningen staan parallel aan- of haaks op de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.
- Het maximale bruto begane grondoppervlak van alle bebouwing (woning inclusief alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen, carports) bedraagt: bij vrijstaande woningen 30% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 200m², twee-aaneengebouwde woningen 45% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 150m² en rijwoningen 55% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 100m².
- Voor deelgebieden 'Dijkwoningen', 'De wierde', 'Rond de sluis en haven' en 'Eilandwonen' en voor 'Bijzondere types' gelden afwijkende of extra regels voor de kavelinrichting.
- Planten van bomen in de voortuin draagt bij aan de groene beleving van de straat en daarmee aan de kwaliteit van de wijk.
- Ten behoeve van de groene uitstraling van de wijk heeft het de voorkeur dat er voldoende 'lucht' tussen de woningen blijft. Dat wil zeggen dat de voorgevel die in de rooilijn staat bij voorkeur niet de volle bebouwbare breedte van de kavel beslaat.

* In afwijking van deze regel is bij vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen een kortere afstand van de voorgevel tot de erfgrens mogelijk (min. 3m), als dat noodzakelijk is voor een ordentelijke inpassing van de woning en de tuin op de kavel, gezien vanuit beeldkwaliteit, ruimtelijke ordening en gebruikskwaliteit. Dit doet zich bijvoorbeeld voor als de gebruikswaarde van de tuin ernstig wordt beperkt door de positionering van een garage – als gevolg van de regeling ten aanzien van voorgevels.

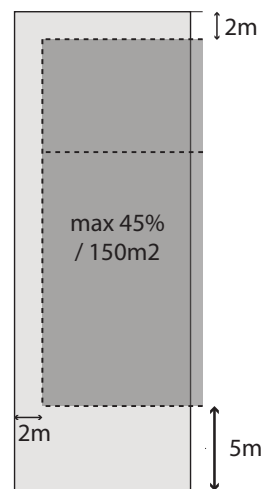
** In afwijking van deze regel is het bij hoekwoningen met de status 'twee voorgevels' mogelijk om aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 3m achter één van de hoekgevels te plaatsen, als dat noodzakelijk is voor de ordentelijke inpassing van een garage of berging op het perceel, gezien vanuit beeldkwaliteit, ruimtelijke ordening en gebruikskwaliteit.

Rijwoning



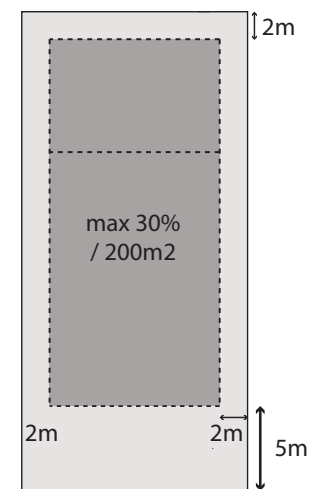
Voorzijde

Twee-aaneengebouwde woningen



Voorzijde

Vrijstaand

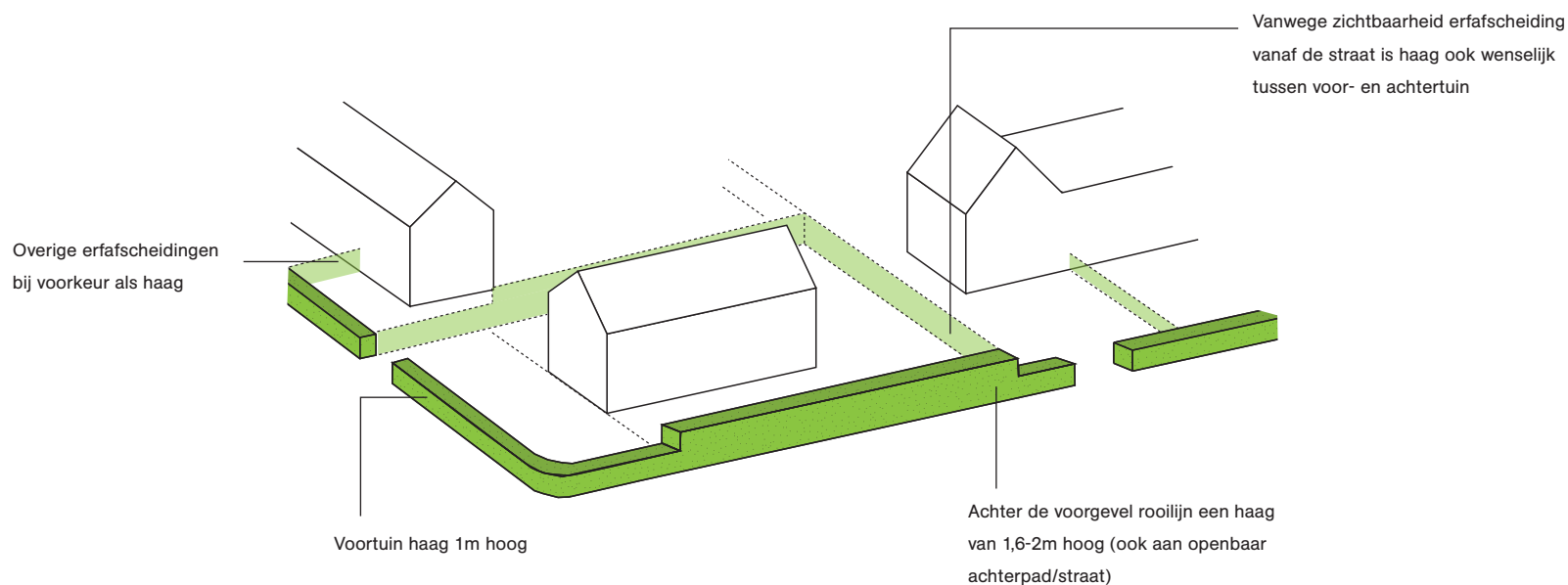


Voorzijde

Hagen

Om het landelijke groene karakter van de wijk te versterken staat op de erfgrans aan het openbaar gebied een beukenhaag.

- Rond de voortuin staat tot aan de voorgevelrooilijn een haagbeuk van 1m hoog. De erfafscheidingen tussen de kavels, die bewoners zelf planten, worden bij voorkeur ook groen.
- Indien een zij-erfgrans of achter-erfgrans aan openbaar gebied grenst komt op de erfgrans een beukenhaag die tussen de 1,6m en 2m hoog mag zijn (achter de voorgevelrooilijn).
- Wanneer de achtertuin van een hoekkavel grenst aan de voortuin van een aangrenzende kavel of aan een (mandelig) achterpad, en de erfafscheiding dus goed zichtbaar is vanaf de straat, is de erfafscheiding bij voorkeur een beukenhaag van tussen de 1,6m en 2m hoog.
- In overleg met de eigenaar/ontwikkelaar/bouwer wordt bepaald waar in de voortuin of zijtuin de doorgang door de haag ten behoeve van een vooringang van de woning komt. Deze doorgang heeft een breedte van maximaal 1,5 meter. Indien de inrit voor parkeren aan de voorzijde van de woning zit, wordt geen aparte doorgang tbv de vooringang gemaakt. Zie paragraaf 'Parkeren' voor de doorgang ten behoeve van de parkeerplek(ken).



Parkeren

Het streven is om de impact van geparkeerde auto's op het straatbeeld te minimaliseren door zoveel mogelijk op eigen kavel of in achterstraat te parkeren.

- Bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en rijwoningen dienen minimaal 2 parkeerplaatsen voor auto's (garage telt niet mee) gerealiseerd te worden op de eigen kavel. Indien een woning gelegen is aan een achterstraat bevindt de inrit zich bij voorkeur aan deze achterstraat. In het geval de inpassing van het parkeren bij de rijwoningen op de eigen kavel tot een ruimtelijk ongewenst beeld leidt, zoals bijvoorbeeld parkeren in de voortuin, is het mogelijk het parkeren in de openbare ruimte op te lossen. Dit dient verder uitgewerkt te worden in het ontwerp van de desbetreffende ontwikkelende partij en afgestemd te worden met bureau Meerstad.
- De inrit ten behoeve van de parkeerplek(ken) of de kavel is maximaal 3,5 meter breed, tenzij deze gelegen is aan een achterstraat, dan is deze maximaal 5 meter breed. Zie paragraaf 'Hagen' voor de doorgang ten behoeve van de vooringang van de woning.
- Bij hoekwoningen kunnen de opstelplaatsen en de garage op een aantal manieren worden opgelost: De standaardregels voor gebouwworm en kavelinrichting gelden wanneer garage en opstelplekken gelegen zijn tussen de hoekwoning en de naastgelegen woning (met 'tussen de hoekwoning en de naastgelegen woning' kan zowel een zij-tuin als een achtertuin bedoeld worden). Indien de garage en opstelplekken op de hoek van de straat liggen worden extra eisen gesteld aan de vormgeving van de garage: omdat hoekwoningen zich met een aantrekkelijke en 'open' gevel dienen te richten op beide straten, zal de garage in dit geval extra zorgvuldig geïntegreerd worden in de hoofdvorm en architectuur van de woning. Bijvoorbeeld met woonruimten- of een terras met openslaande deuren boven de garage.
- Bezoekers-parkeerplekken voor grondgebonden woningen bevinden zich in de openbare ruimte.
- Voor appartementen en drijvende woningen gelden afwijkende regels voor parkeren, zie 'Bijzondere types'.



Kleinschalige straat in het hart van de buurt



Groene noord-zuid straat tussen het Slochterdiep en Woldmeer

4. Gebouwworm

Basic gebouwwolume met zadeldak of plat dak

Er is relatief veel vrijheid mogelijk in de vorm van de woningen doordat een gelimiteerd materialenpalet wordt toegepast.

- De woning heeft een eenvoudige en heldere hoofdvorm en bestaat in de basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een plat dak of zadeldak. Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.
- Van de woningen met een zadeldak hebben er zoveel mogelijk (maar minimaal de helft) een dwarskap. Dit wil zeggen dat de nok parallel ligt aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel. Deze regel geldt ook voor rijwoningen.
- Bij toepassing van een zadeldak is de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 7m en de maximale nokhoogte 13m.
- De minimale dakhelling van een zadeldak is bij toepassing van een dwarskap tenminste 50 graden en bij een



Woning met plat dak, Waterrijk Woerden

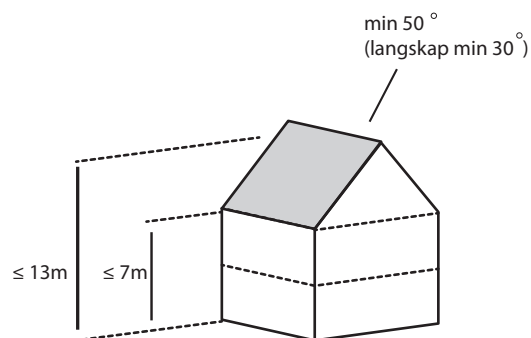


Woningen met zadeldak, Dorpsrand Nieuwkoop

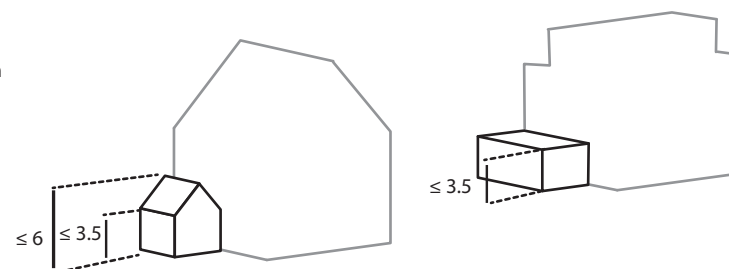
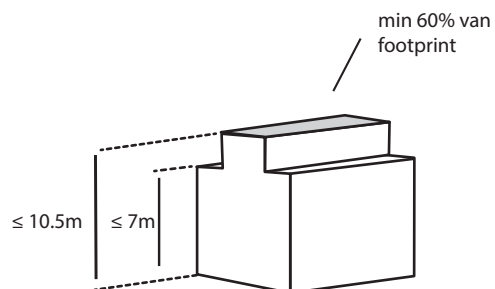
langskap (haaks op de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel) minimaal 30 graden. Beide vlakken van een zadeldak hebben de zelfde hellingshoek.

- Bij toepassing van een plat dak is de maximale goothoogte van het gebouw 7m*. Een extra etage is mogelijk (maximale goothoogte 10.5m*) als maximaal 60% van de footprint van het hoofdvolume wordt gebouwd (dit is excl. aanbouwen zoals erkers, bergingen of garages).
- Indien een (dak)terras wordt toegepast, wordt de borstwering doorgetrokken in het zelfde materiaal als de rest van de gevel.
 - Maximale goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 3,5m. De maximale nokhoogte is 6m.
- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen die op de kavel gerealiseerd worden, moeten een architectonisch ensemble vormen.

* In afwijking van de regel voor maximale goothoogte bij platte daken is het tbv een borstwering op een dakterras mogelijk om de maximale goothoogte van een gebouw met max 1m te overschrijden. Deze regel geldt ook voor aan- en uitbouwen.



Hoofdgebouwen



Bijgebouwen

5. Materiaalpalet en detaillering

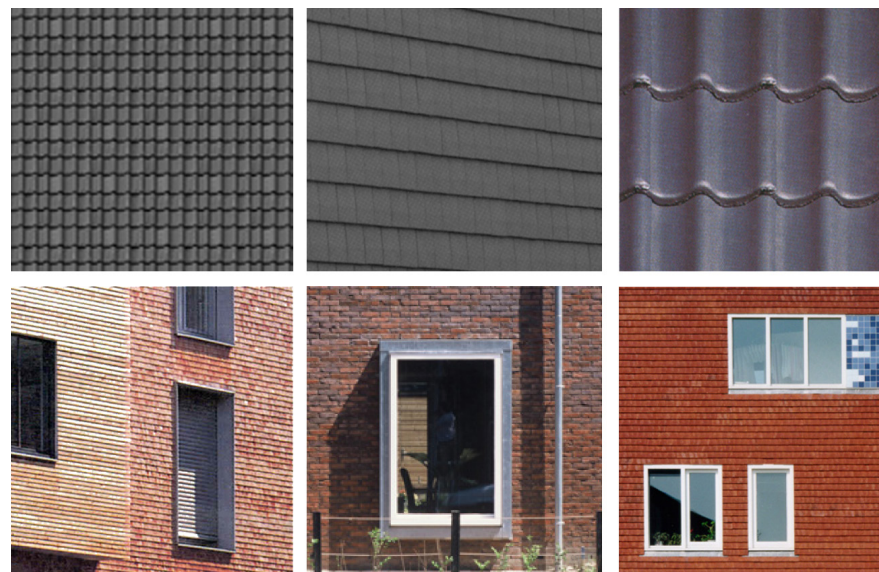
Warme materialen en zorgvuldige details

Door de keuze in gevelmaterialen, dakmaterialen en kleuren van gevelopeningen en dakranden te limiteren ontstaat eenheid in het beeld van de wijk.

- Gevels worden geheel opgetrokken in baksteen. Het kleurgebruik is warm en terughoudend: aardekleuren (tussen rood en bruin, niet fel en niet flets).
- De baksteen gevel krijgt een rijke uitstraling door toepassing van subtiele kleurverschillen in de steenmix (niet bont), bijzondere steenformaten, metselverbanden en/of diep liggend voegwerk. Voegen zijn donkergrijs of zijn gekleurd in de steenkleur, dus geen lichte voeg.
- Gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails zijn wit (RAL9010) of antraciet (RAL7016) en zorgvuldig gedetailleerd.
- Zadeldaken zijn uitgevoerd in antraciet keramische dakpannen (m.u.v. hoogglans) of leisteen (kunstlesteen toegestaan).
- Bij platte daken is het toepassen van een groen dak (mos/sedum of intensief begroeid) vanuit duurzaamheidsoogpunt mogelijk.
 - Het zorgvuldig en onopvallend integreren van zonnepanelen en/of zonnecollectoren in de architectuur van het dak levert een beter beeld op vanaf straatniveau en heeft als voordeel dat op dakpannen bespaard wordt. Bij een plat dak heeft het de voorkeur dat panelen/collectoren niet zichtbaar zijn vanaf de straat. Bijvoorbeeld door toepassing van een borstwering.
- Het kleur- en materiaalgebruik van hoofd- en aan- en bijgebouwen is zorgvuldig op elkaar afgestemd.



Kleurenpalet Tersluis



Referenties dakmateriaal en kleuren gevelopeningen



Ypenburg Den Haag



Dorpsrand Nieuwkoop



Waterrijk Woerden



Zorgvuldig geïntegreerde zonnepanelen

6. Bouwwerken anders dan woningen

- Bouwwerken met een andere functie dan wonen, worden qua vormgeving afgestemd op de omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de vereisten van de betreffende functie.
- Voor deze gebouwen is maatwerk mogelijk voor wat betreft de gebouwworm en materiaalgebruik.
 - Functies die positief bijdragen aan de levendigheid van de wijk, zoals winkels en horeca, worden in principe geconcentreerd rond de sluis en eventueel tussen de haven en het strand.
 - Gedurende het gehele ontwerpproces is nauw overleg tussen de ontwikkelende partij/architect en de stedenbouwkundige van de gebiedsregisserende partij.

E. regels voor specifieke plekken

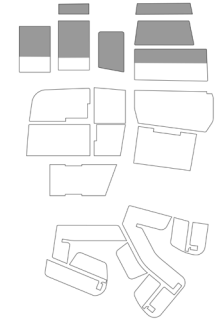


Groen wonen aan de noordzijde van Tersluis, met rechts de wierde

7. Groen wonen - breder materiaalpalet gevels

De noordzijde van Tersluis heeft een groen karakter met meer vrijheid in materiaalgebruik.

- Er geldt een ruimere regel voor materiaalgebruik: Naast de algemeen toegestane gevelmaterialen mogen gevels in de groene wijk (met uitzondering van de woningen die hun voorgevel aan de Duurswoldlaan hebben, maar inclusief de 'dijkwoningen' en de woningen op 'de wierde') ook geheel worden opgetrokken in hout. Het hout heeft haar natuurlijke kleur. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de oorspronkelijke kleur.



Dit beeldkwaliteitplan geldt niet voor het gebied rond de sluis (zie pagina 7)



Natuurlijk houten gevel, Bosschenhoofd



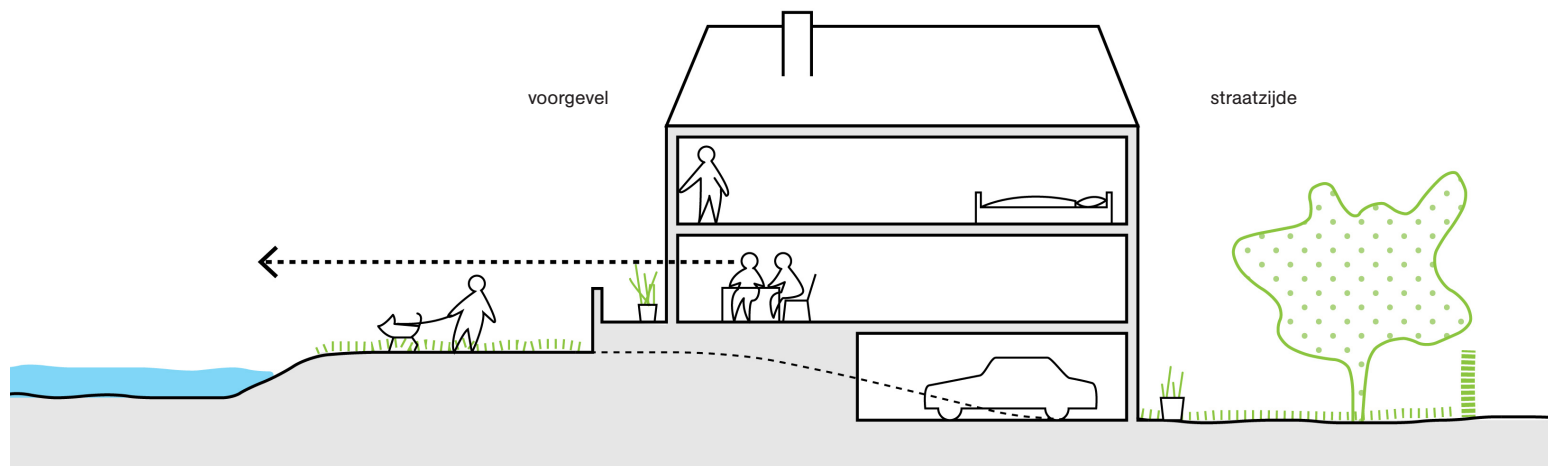
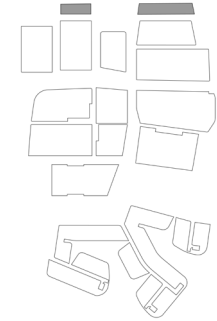
Groen wonen, Ypenburg

8. Dijkwoningen - gericht op het kanaal

De dijkwoningen hebben door hun ligging aan zowel de dijk als de straat een 'dubbele voorkant'. Aan de noordzijde is het Slochterdiep gelegen, aan de zuidzijde de openbare straat. De woningen staan als eenvoudige compacte bouwvolumes in de groene ruimte.

Naast de regels die in 'de groene wijk' gelden, zijn hier de volgende regels van toepassing:

- Er geldt een afwijkende regel voor de plaatsing van de woning op de kavel: De voorgevel is gelegen aan de dijkzijde. De voorgevel ligt op 3m van de erfgrens. Tussen erfgrens en voorgevel ligt over de volle breedte van de woning een terras van 3m diep. De afstand tot de overige kavelgrenzen is minimaal 4m. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3m achter de voorgevel gesitueerd te worden. Opstelplekken voor auto's bevinden zich aan de straatzijde (niet de dijkzijde/voorgevel zijde).
- Er geldt een afwijkende regel voor de erfafscheiding: Het terras aan de dijkzijde, dat over de volle breedte van de woning ligt, heeft een geïntegreerde erfafscheiding en is mee ontworpen met de architectuur van de woning. Voor de overige erfafscheidingen, waaronder ook de rest van de voortuin, gelden de standaard regels (hagen).
- De vertrekken die gelegen zijn aan de dijkzijde, liggen hoger dan het dijkniveau zodat een hoge erfafscheiding achterwege kan blijven. Het eerder genoemde terras aan de dijkzijde ligt op het zelfde niveau als deze vertrekken.



Diagrammatische doorsnede dijkwoningen met terras aan dijkzijde, inpandige garage

- De woning heeft een compact volume zodat de ruimte rond de woning zoveel mogelijk wordt vrijgehouden voor groen. Uitgangspunt is dat de garage en berging in het hoofdvolume geïntegreerd zijn, maar een alternatief met vergelijkbare groene en open kwaliteit is bespreekbaar.
- Er geldt een afwijkende regel voor de kapvorm van het hoofdgebouw: alle woningen hebben een zadeldak.
- Er geldt een afwijkende regel voor de hoogte van het hoofdgebouw: Om de 'opgetilde' begane grond laag mogelijk te maken (1m) en de dijkhoogte te compenseren (1m), is de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 9m en de maximale nokhoogte 15m. Beide maten zijn gemeten vanaf straatniveau.
- Beide rijen dijkwoningen worden bijzondere en zorgvuldig vorm gegeven ensembles. De detaillering is strak en minimaal. Gebouwen hebben geen goot. Een verholen goot of druiplijn is mogelijk.
- Bij voorkeur wordt daarom gewerkt met één ontwikkelaar, als de woningen niet door één partij zullen worden ontwikkeld, moeten de woningen zich in verschijningsvorm en detaillering als familie van elkaar manifesteren.
- Vanwege structurele veiligheid van de dijk zijn geen bomen en struiken toegestaan binnen 6m van de kruin van de dijk.



Een ensemble van woningen die zich op het kanaal richten, Papendrecht



Terras aan dijkzijde is meeontworpen met de woning, Bosschenhoofd

9. De wierde - ensemble

Om de natuurlijke kwaliteit van de groene lijst de wijk in te trekken tot aan de hoofdstraat wordt een met een sloot omzoomde groene wierde gecreëerd. Op de wierde wordt gestreefd naar een informele verkaveling met bijzondere woningtypes en een extra groene inrichting van de kavels. Hiermee wordt een bijzondere plek gecreëerd te midden van meer conventionele woonblokken.

Naast de regels die in 'de groene wijk' gelden, zijn hier de volgende regels van toepassing:

- Er geldt een afwijkende regel voor de plaatsing van de woning op de kavel: De voorgevels van de woningen op de wierde liggen aan de waterzijde. De afstand tussen alle gebouwen en het water is minimaal 6m. De afstand tot de overige kavelgrenzen is minimaal 2m. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1m achter de voorgevel gesitueerd te worden. Opstelplekken voor auto's bevinden zich niet langs het water.
- Op de wierde staan woningen die samen een duidelijk herkenbaar ensemble vormen.
- Bij voorkeur wordt daarom gewerkt met een ontwikkelaar of collectief voor de wierde. Ook als de woningen niet door één partij zullen worden ontwikkeld, moeten de woningen zich in verschijningsvorm en detaillering als familie van elkaar manifesteren.
- De detaillering is strak en minimaal. Gebouwen hebben geen goot. Een verholten goot of druiplijn is mogelijk.
- Extra aandacht wordt gevraagd voor de afwerking van de oevers. Oevers zijn groen en natuurlijk ingericht en de oorspronkelijke oevervorm wordt in stand gehouden.



Verholen dakgoot, Nieuwkoop



Een bijzonder ensemble, Oostermaet



Extra aandacht voor presentatie aan waterzijde, Almere

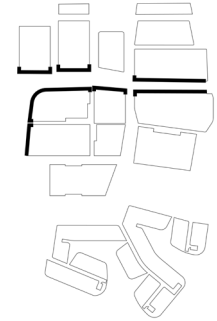


De lommerrijke Duurswoldlaan

10. Langs de Duurswoldlaan - extra gevelplastiek en individualiteit

De woninggevels die gelegen zijn aan de hoofdweg zijn het meest zichtbaar van de wijk en vormen daarmee het visitekaartje van Tersluis. Daarom wordt hier extra aandacht gevraagd voor een rijk gevelbeeld. Deze regel geldt niet voor 'de wierde'.

- Extra expressie en plasticiteit in de voorgevel. Denk daarbij aan erkers, extra diep verspringende rooilijnen (meer dan 0,5m), terugspringen van de bovenste etage, terug liggende entree.
- Er is extra aandacht voor individualiteit binnen een samenhangend geheel door per woning subtiel (maar op schaal van de straat duidelijk herkenbaar) verschil te maken in geveltoevoegingen, gevelindeling en/of detaillering.



Dit beeldkwaliteitplan geldt niet voor het gebied rond de sluis (zie pagina 7)



Extra plasticiteit in de voorgevel, Krefeld



Extra plasticiteit in de voorgevel, Haarlem

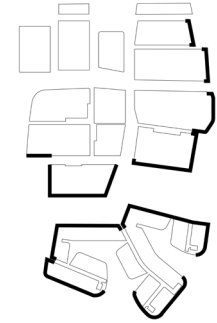


De vaart tussen de sluis en de haven

11. Langs meer en vaarverbinding - kappen en individualiteit

Vanaf het water is de wijk zichtbaar van een grotere afstand. Gestreefd wordt naar een helder silhouet van daken en woningen met een individuele expressie

- Er geldt een afwijkende regel voor de gebouwworm: alle woningen hebben een zadeldak.
- De nadruk ligt hier op de herkenbaarheid van de individuele woning binnen een samenhangend geheel. Het subtiele verschil tussen de individuele woningen kan gezocht worden in verspringingen van de voorgevel, geveltoevoegingen, gevelindeling en/of detaillering.
- Behalve in de haven, bij de drijvende woningen en bij de woningen met achtertuinen aan het water, zijn er geen vaste ligplaatsen voor bootjes.



Dit beeldkwaliteitplan geldt niet voor het gebied rond de sluis (zie pagina 7)



Kappen maken het silhouet van de wijk, Meeroevers Meerstad



Duidelijk herkenbare individuele woningen, Wipstrikpark Zwolle



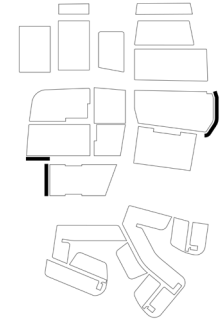
Compact karakter rond de sluis

12. Rond de haven en sluis - kavelgrens is de rooilijn

De haven en sluis met brug zijn historisch gezien vaak plekken in een dorp waar de levendigheid zich concentreert. Om deze sfeer te versterken staan woningen hier dicht op elkaar en direct aan de straat.

Naast de regels die 'Langs meer en vaarverbinding' gelden, zijn hier de volgende regels van toepassing:

- De nadruk ligt op individuele herkenbaarheid van de woningen, zoals beschreven bij 'langs meer en vaarverbinding'.
- Waar in de rest van de buurt veel ruimte tussen woningen belangrijk is, worden de woningen langs de sluis juist zoveel mogelijk aan elkaar gebouwd. Er komt eventueel een koppeling met het achtergebied in de vorm van een steeg. Rond de haven gelden de standaardregels voor de ruimte tussen woningen.
- Er gelden afwijkende regels voor de plaatsing van de woning op de kavel:
 - Woningen langs de sluis en haven staan met de voorgevel direct op de erfgrans of ongeveer 1m terug in het geval van een Delftse stoep of een in de architectuur geïntegreerd terras (borstwering terras staat dan op erfgrans).
 - Langs de sluis mogen woningen die gelegen zijn op de kop van een rij, ten behoeve van het aaneengesloten gevelbeeld, tot op de zij-erfgrans worden gebouwd (dus geen zijtuin). Verder geldt hier de standaard regel voor afstand tot aan de achtererfgrans. Bijgebouwen staan in de achtertuin (dus niet in de zij-tuin).



Dit beeldkwaliteitplan geldt niet voor het gebied rond de sluis (zie pagina 7)



Geschakelde woningen met individuele herkenbaarheid,, Brandevoort Helmond



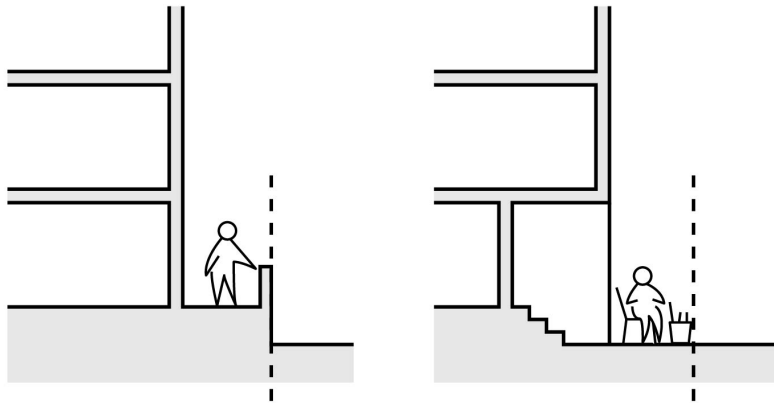
Geschakelde woningen met individuele herkenbaarheid, Harlingen.



Rond de haven staan woningen (dicht) op de voor-efgrens

(vervolg rond de sluis en haven)

- Rond de haven gelden de standaard regels voor de afstand tussen woning en zij/achter erfgrens en de plaatsing van bijgebouwen.
- Woningen hebben een duidelijke oriëntatie op de publieke ruimte. Woningentrees zijn zoveel mogelijk gelegen aan de sluis of haven. Dit geldt ook voor appartementen die gelegen zijn op de begane grond (hoeft niet de voordeur te zijn).
- Aangezien woningen dicht op de straat staan is een zorgvuldig vormgegeven overgang tussen openbaar en privé essentieel. Een haag is hier dus niet verplicht. De Delftse stoep, gecombineerd met een hoger gelegen woonvertrek, is een voorbeeld van een maatregel. Een andere mogelijkheid is het toepassen van een in de architectuur geïntegreerd terras voor de begane grond dat opgetild is ten opzichte van het straatniveau. De toepassing van verschillende oplossingen voor deze overgang, binnen een rij woningen, is wenselijk.
- Langs de sluis kunnen voorzieningen of winkels geïntegreerd worden op de begane grond. Zie 'Bouwwerken anders dan woningen'.
- Er geldt een afwijkende regel voor de hoogte van het hoofdgebouw: Om een opgetilde begane grondlaag mogelijk te maken is de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 8m en de maximale nokhoogte 14m.



Een Delftse stoep of een in de architectuur geïntegreerd terras



Delftse stoep

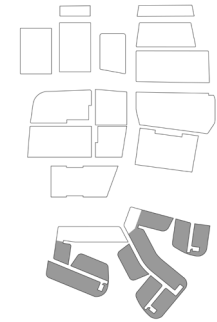


Een ruimer materiaalpalet op de eilanden

13. Eilandwonen – breder materiaalpalet gevel en dak

De zuidzijde van Tersluis heeft een groen en landelijk karakter met meer vrijheid in materiaalgebruik en een lagere goot- en nokhoogte. Deze regels gelden niet voor de eilandwoningen die met hun voorgevel langs het smalle deel van de vaart liggen, omdat deze zich richten op het profiel van de vaart.

- Er gelden ruimere regels voor materiaalgebruik: Naast de algemeen toegestane dakmaterialen zijn ook rieten kappen toegestaan. Naast de algemeen toegestane gevelmaterialen mogen gevels ook geheel worden opgetrokken in hout. Het hout heeft haar natuurlijke kleur. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de oorspronkelijke kleur.
- Er geldt een afwijkende regel voor de gebouwhoogte: ten behoeve van een kleinschalig en meer landelijk karakter ligt de goothoogte bij een zadeldak op 3,5m en de nokhoogte op 10m. Bij woningen met een plat dak gelden de algemene regels met als beperking dat geen derde bouwlaag mag worden gemaakt.
- Extra aandacht wordt gevraagd voor de afwerking van de oevers. Oevers zijn groen en natuurlijk ingericht en de beschoeiing wordt in stand gehouden.



Rieten kap



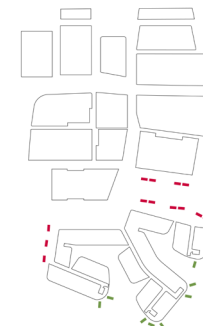
Lagere goothoogte

14. Drijvende woningen

In de wijk is er ruimte voor onderscheidende woningtypes: drijvende woningen en appartementengebouwen.

Drijvende woningen

- De drijvende woningen hebben een eigentijdse en stoere uitstraling en zijn voorzien van een plat dak.
- Het gevelmateriaal van drijvende woningen bestaat geheel uit hout, m.u.v. de betonnen bak waarop de woning drijft. Het hout heeft haar natuurlijke kleur. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de oorspronkelijke kleur. De zichtbaarheid van de betonnen bak wordt zoveel mogelijk beperkt.
- De oppervlakte van de drijvende woningen die gelegen zijn aan de vaart en haven is maximaal 6m bij 15m. De footprint van de drijvende woningen die gelegen zijn op de koppen van de schiereilanden is maximaal 120m². De hier genoemde maten zijn inclusief aan- of uitbouwen en buitenruimtes, maar exclusief een compacte toegangssteiger en een eventueel drijvend terras.
- De drijvende woningen aan de vaart en haven bestaan uit maximaal 2 lagen waarbij de onderste laag minimaal voor de helft onder het wateroppervlak staat. De maximale hoogte vanaf de waterlijn is 5m. De drijvende woningen die gelegen zijn op de koppen van de schiereilanden bestaan uit maximaal 3 lagen waarbij de onderste laag minimaal voor de helft onder het wateroppervlak staat. De bovenste laag beslaat maximaal 60% van de woning footprint en de maximale hoogte vanaf de waterlijn is 8m.
- Deze derde bouwlaag van de drijvende woningen die gelegen zijn op de koppen van de schiereilanden mag alleen gebouwd worden als op deze bovenste laag 70 % van het geveloppervlak van één lange en één korte gevel uit glas (ramen) bestaat.
- De buitenruimte is geïntegreerd in de architectuur van de woning. Een terras bovenop de bovenste bouwlaag van de woning is niet toegestaan. Een terras op het niveau van de bovenste bouwlaag wel.
- Er bestaat de mogelijkheid om een drijvend terras tegen de woning te leggen. Deze is gericht op het water en ligt dus niet tussen de woning en de oever. De maximale lengte van het terras is gelijk aan de lengte van de gevel waaraan het terras ligt. In de vaart/haven is de maximale diepte (gerekend vanuit de gevel) 3m, het maximaal oppervlak is 18m². Op de koppen van de schiereilanden is de maximale diepte (gerekend vanuit de gevel) 5m, het maximaal oppervlak is 25m².



indicatieve ligging drijvende woningen

- aan vaart en haven
- op koppen schiereilanden



De buitenruimte is geïntegreerd in de architectuur van de woning, Grou

- Het drijvende terras past bij de architectuur van de woning, is zo laag mogelijk, heeft geen opbouw of pergola en een eventuele railing is zo transparant mogelijk.
- Alle functies die op de kade staan, zoals de fietsenstalling, vuilnisbakken en nutsaansluiting, zijn in een compacte berging geïntegreerd.
- Deze units op de kade zijn zoveel mogelijk geschakeld met de burenen, hebben een plat dak en het zelfde gevelmateriaal als de drijvende woning. Het is niet toegestaan nog een ander volume op de kade te bouwen.
- Het maximale oppervlak van het bijgebouw is 10m², de maximale lengte is 3,5m. De maximale hoogte van het bijgebouw is 2,5m.
- De kade is openbaar (met uitzondering van de footprint van de bergingen). Het is verboden om objecten (erfafscheidingen, speelobjecten, houtstapels, etc.) in de openbare ruimte te plaatsen.
- Parkeerplaatsen liggen in de openbare ruimte en zijn informeel in gras opgenomen en met een stevige rietkraag tussen parkeren en de drijvende woning ingekaderd.



Eigentijdse en stoere uitstraling, Berlijn



Gevel in natuurlijk hout, Loenen

Dit beeldkwaliteitplan geldt niet voor het gebied rond de sluis (zie pagina 7)

15. Appartementen

- Bij appartementengebouwen gelden, tenzij hieronder anders vermeld, de zelfde regels als voor grondgebonden woningen, dus ook de regels voor specifieke plekken. NB: De Indicatieve verkaveling van het stedenbouwkundig plan (zie hoofdstuk B) laat appartementengebouwen zien bij de sluis en aan de haven. Dit wil zeggen dat hier ook de regels voor 'Langs meer en vaarverbinding' en 'Rond de sluis en haven' gelden.
- De verschijningsvorm van de appartementengebouwen sluit aan op het dorpse karakter. Dus in verschijningsvorm kleinschalig en zorgvuldig gedetailleerd. De weinig voorkomende gebouwtypologie wordt ingezet om plekken bijzonder te maken.
- Plinten zorgen voor extra levendigheid op straat. De lobby is gelegen aan de straatzijde en de woningen die gelegen zijn op de begane grond hebben een individuele entree aan de straatzijde (hoeft niet de voordeur te zijn). Verder kunnen, indien appartementen aan de sluis liggen, voorzieningen of winkels geïntegreerd worden op de begane grond. Zie 'Bouwwerken anders dan woningen'.
- Er gelden afwijkende regels voor de gebouwhoogte: Bij toepassing van zadeldaken * is de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 10.5m en de maximale nokhoogte 16.5m. Bij toepassing van een plat dak ** is de maximale



indicatieve ligging appartementengebouwen bij sluis en haven uit stedenbouwkundig plan.



Kleinschalig appartementengebouw, Gennip



Levendige plint, Lochem

hoogte van het gebouw 10.5m. Indien een (dak)terras wordt toegepast bestaat de borstwering uit doorgetrokken gevelmetselwerk (valt binnen de maximale gebouwhoogte).

- Er gelden afwijkende regels voor de gebouwworm: Bij toepassing van het zadeldak* worden binnen een appartementengebouw meerdere dwarskappen toegepast (per een of twee beuken). Bij toepassing van een plat dak** zorgen 'set-backs' van de daklijn op de bovenste bouwlaag (per een of twee beuken) voor een kleinschalig beeld vanaf de straat. Bij een derde bouwlaag met plat dak geldt dat deze minimaal 1m moet terugliggen vanaf de onderliggende voorgevel.
- Er geldt een afwijkende regel voor de plaatsing van het gebouw op de kavel: Voor de afstanden van het gebouw tot de erfgrans gelden de zelfde regels als voor rijwoningen. Ook gelden de specifieke regels zoals bijvoorbeeld rond sluis en haven (waar men tot de straat mag bouwen). In uitzondering hierop bedraagt het maximale bruto begane grondoppervlak van het gebouw (inclusief alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen, maar exclusief een eventuele collectieve overdekte of ondergrondse parkeergarage met groen ingericht dak): 55% van het kaveloppervlak.
- Er gelden afwijkende regels voor parkeren: Bij appartementen worden bewoners-parkeerplekken opgelost op eigen terrein. Het streven is dat bezoekers-parkeerplekken voor appartementen ook op eigen terrein worden opgelost, zodat de parkeerdruk in de openbare ruimte verlaagd wordt.
- Parkeerplekken zijn zo min mogelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte (mag wel aan achterstraat). De exacte oplossing is maatwerk en dient verder gedetailleerd te worden in het ontwerp van desbetreffende ontwikkelende partij.

* verplicht bij sluis en haven

** in geval van eventuele appartementen elders in Tersluis

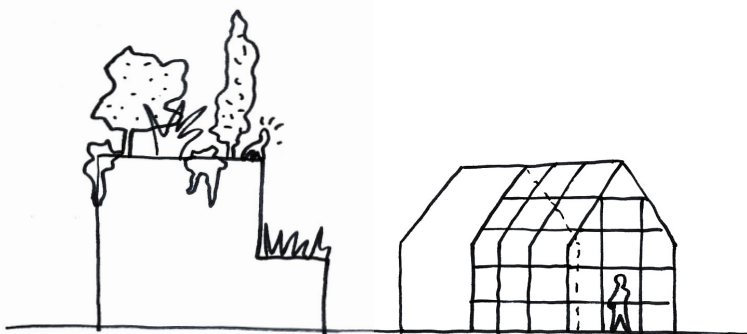
16. Specials

Het streven is om Tersluis een dorps en informeel karakter te geven. In een stereotypisch dorp staan markante en herkenbare gebouwen zoals de kerk, de boerenschuur, de school. In Tersluis komen, op een aantal zichtlocaties, bijzondere gebouwen die een vergelijkbare markante rol spelen. Dit zijn gebouwen die iets speciaals doen voor de wijk.

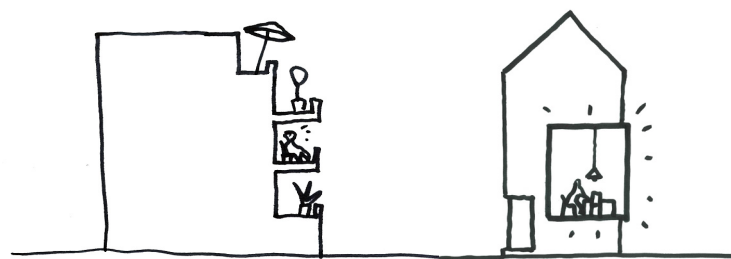
- Specials zijn gebouwen met hoogwaardige en onderscheidende architectuur die bijzonder bijdragen aan de verlevendiging van het straatbeeld. Ze gaan een relatie aan met de omgeving op stedenbouwkundige schaal en zijn eerder dienend aan de omgeving dan dat ze aandacht trekken door te detoneren. Ze maken een plek door een onderscheidende gebouwworm, de sterke gerichtheid op de context en/of extra groen karakter.
- Er wordt gekozen voor architecten die onderscheidende architectuur maken en bijzonder gevoel hebben voor de stedenbouwkundige context.
- Gedurende het gehele ontwerpproces is nauw overleg tussen architect en de stedenbouwkundige van de gebiedsregisserende partij.
- In Tersluis wordt getracht de volgende specials te realiseren. De nummers verwijzen naar de plattegrond:
 1. Er geldt een afwijkende regel voor het gevelmateriaal: Ten behoeve van het groene karakter van de buurt komt aan het begin van de Duurswoldlaan een (evt. meerdere) woning(en) met een groene oase op het dak of met een flinke wintertuin/serre. Voor het gevelmateriaal geldt, in aanvulling op de voor een locatie geldend materialenpalet, dat de gevel geheel of gedeeltelijk uit glas opgetrokken mag zijn (serre, wintertuin, kas).
 2. ● Aan de haven komen gebouwen die bijzonder bijdragen aan de levendigheid van het straatbeeld: een



Dit beeldkwaliteitplan geldt niet voor het gebied rond de sluis (zie pagina 7)



1. begin Duurswoldlaan: groene oase op dak of groene wintertuin/serre



2. langs de haven: appartementen (2a) met grote terrassen aan straat, grondgebonden woning(en) met grote ramen (2b)

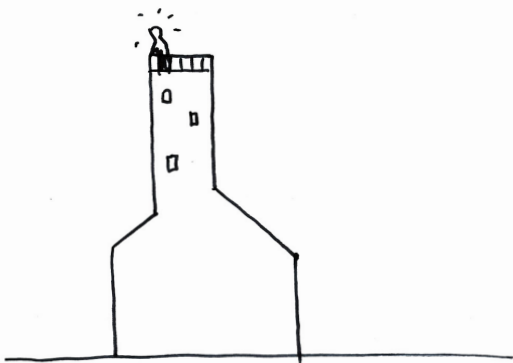
appartementengebouw (2a) met grote beeldbepalende balkons/terrassen richting de haven en langs de haven (2b) een (evt. meerdere) grondgebonden woning(en) met een groot beeldbepalend (minimaal etagehoog) raam dat zich richt op de haven.

3. Op de kruising in het hart van de wijk komt:

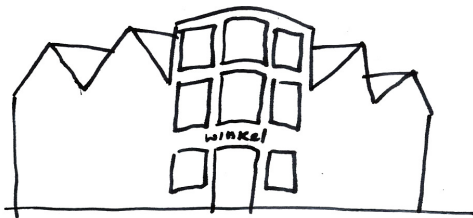
- Een gebouw met een toren die fungeert als herkenningspunt op grotere afstand. De toren vormt een geheel met de architectuur van het gebouw.
- De toren heeft een functie zoals bijvoorbeeld: klok, uitzichtpunt, atelierruimte. Bij de plaatsing van eventuele ramen in de toren wordt discreet omgegaan met uitzicht op direct aangrenzende kavels/woningen.
- Er geldt een afwijkende regel voor de gebouwworm: Op het gebouw, dat qua vorm verder voldoet aan de voor deze locatie geldende regels, komt een toren. De afmetingen van de toren zijn tussen de 17,5m en 21m hoog, maximaal 5m breed en 5m diep. De toren staat op de hoek van de straat, waarbij de algemeen geldende afstanden ten opzichte van de kavelgrenzen worden bewaard.

4. Op de hoek van de Duurswoldlaan en het sluisplein komt:

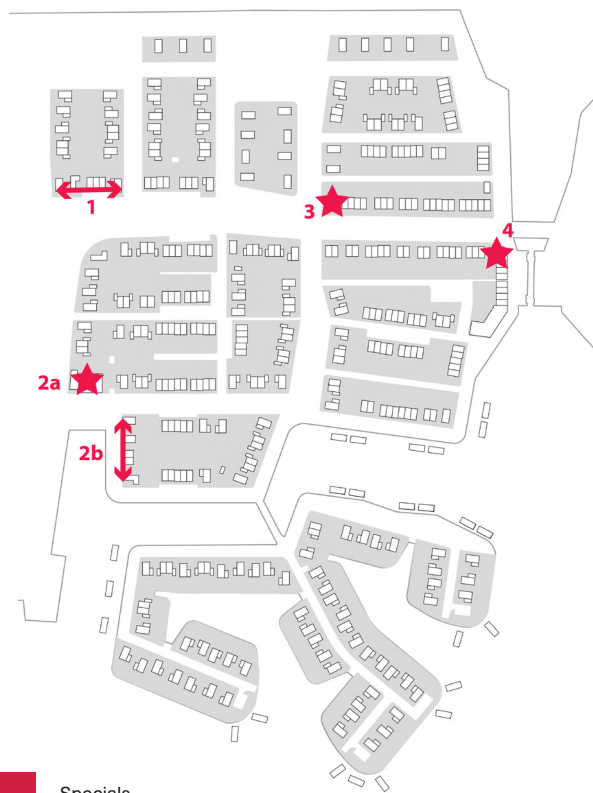
- Een pand met een transparante overhoekse-gevel die bijzonder bijdraagt aan de levendigheid van het straatbeeld. Op de begane grond komt bij voorkeur een pui die het mogelijk maakt om een voorziening zoals een winkel in te passen.
- Er geldt een afwijkende regel voor de gebouwworm: Waar verder langs de oever kappen verplicht zijn, wordt voor deze kavel een plat dak toegestaan.



3. op de kruising: herkenningspunt op grotere afstand



4. op de hoek aan de sluis: zeer transparante gevel



Specials

Stedenbouwkundig ontwerp:
© **2015 De Zwarte Hond**

in opdracht van:
Bureau Meerstad
Hoofdweg 143a
9617 AD Harkstede
T. (050) 599 57 10
F. (050) 599 57 22
info@meerstad.eu
www.meerstad.eu