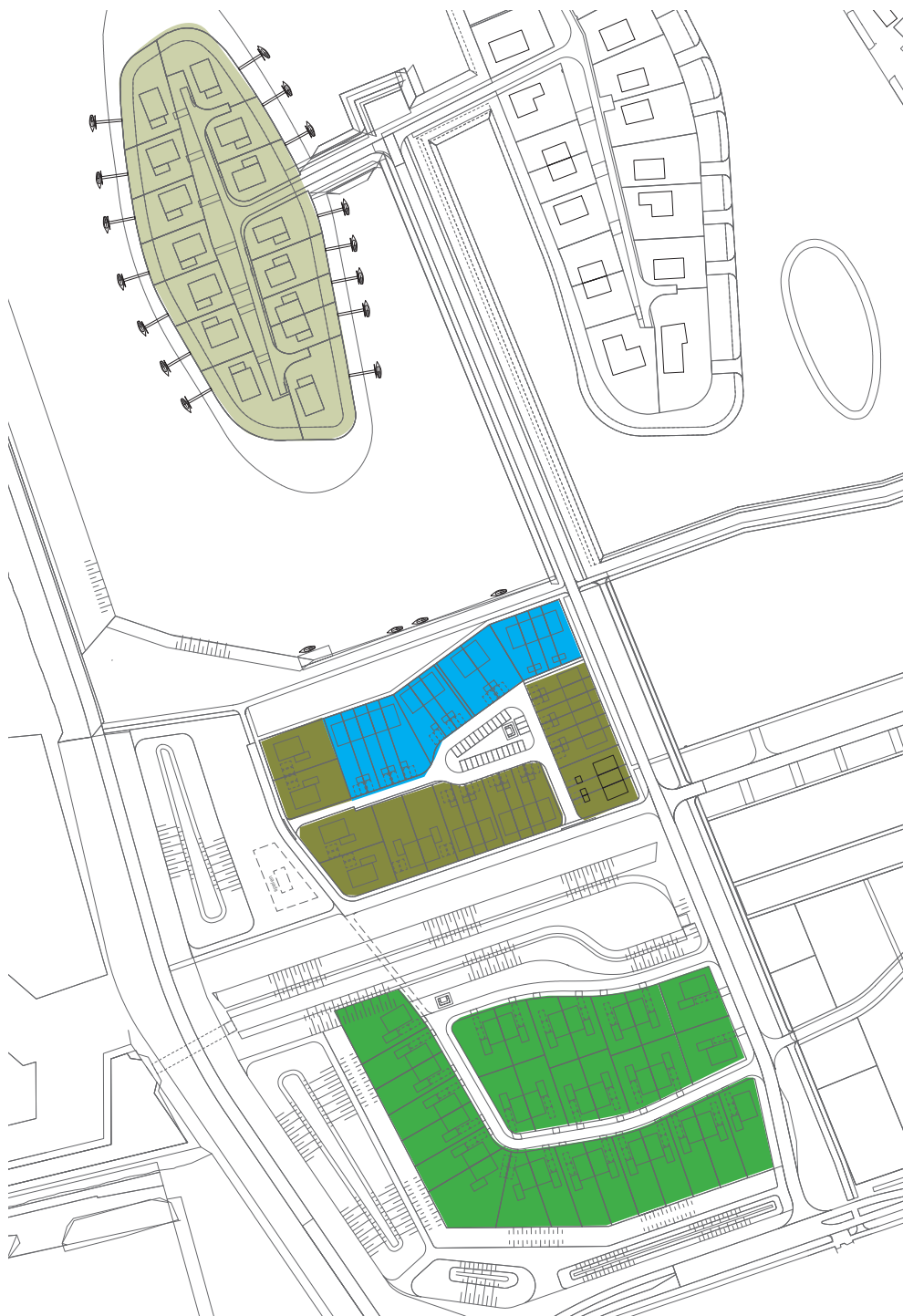


Meeroevers III vlek 17, 18 en 19

Beeldkwaliteitplan

11.08.2014





kavels Smienteneiland

Waterfrontkavels

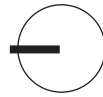
kavels Penningkruid en Oude Merenweg

kavels Vederkruid en Oude Merenweg

Inhoud

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

1. Inleiding



0 100 250m

Figuur 1.1:
Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers I, II en III

Doel en Leeswijzer

Doel beeldkwaliteitplan

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

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

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

Relatie tot Welstandsnota Slochteren

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

De gebiedsgerichte welstandscriteria voor Meeroevers III vlek 17, 18 en 19 zijn opgenomen in hoofdstuk 8 van dit document.

Relatie tot bestemmingsplan

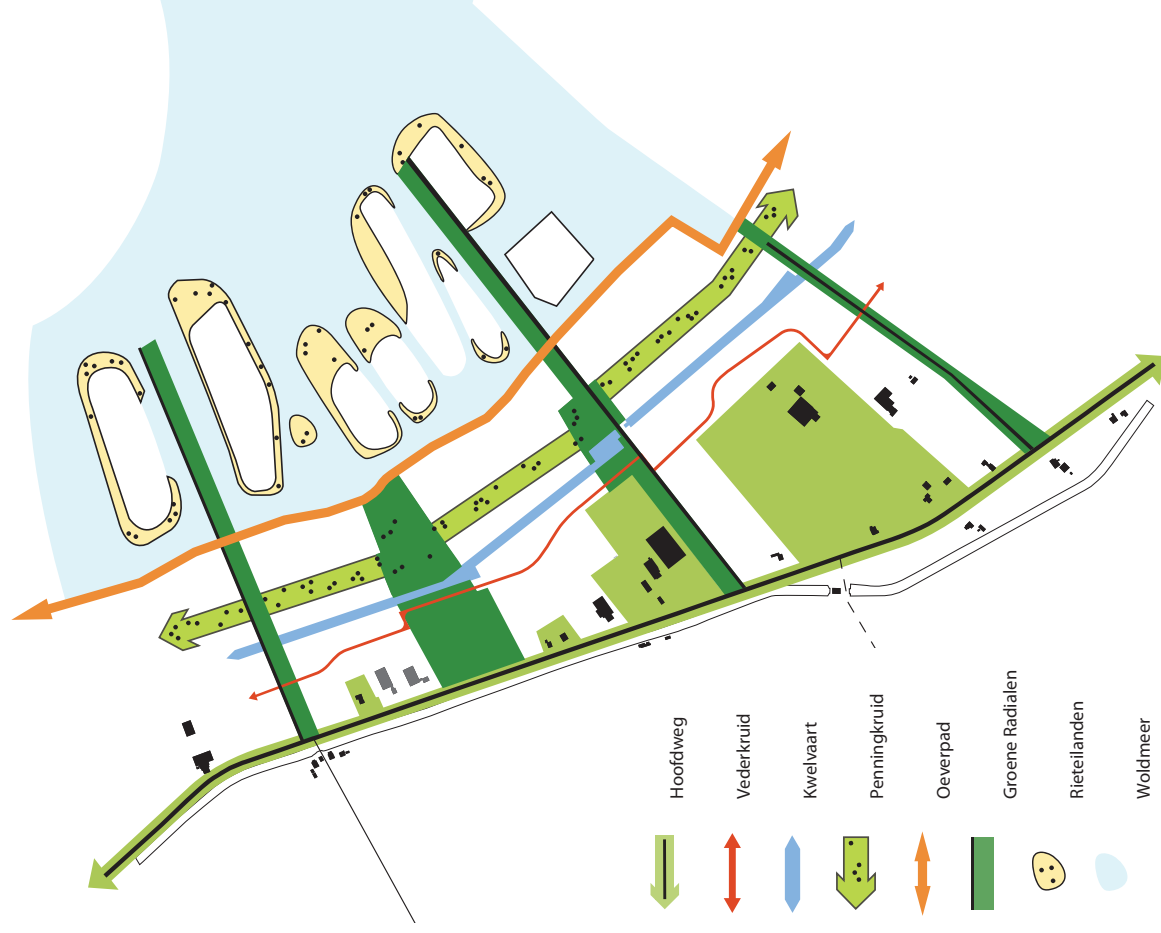
In 2008 is het bestemmingsplan Meerstad-Midden goedgekeurd en in werking getreden. Meeroevers III vlek 17, 18 en 19 valt in dit plan onder de bestemming (uit te werken) woongebied. De regels uit dit beeldkwaliteitplan worden – voor zover het stedenbouwkundige uitgangspunten betreft – vertaald in een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

Geen rechten

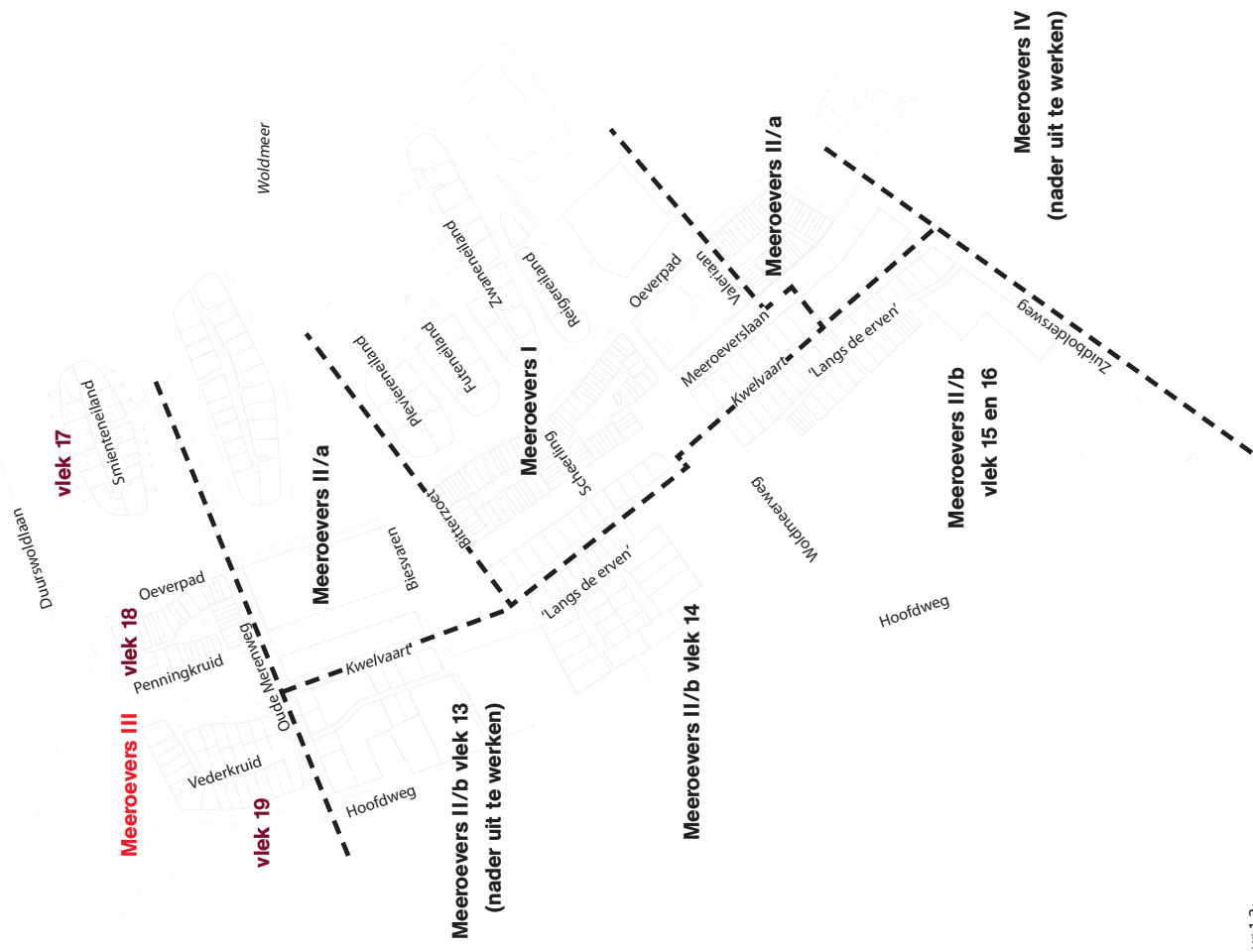
Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik (verharding en groen) als de maatvoering van de openbare ruimte. Ook legt dit document niet het aantal en de afmetingen van de getekende bouwkavels vast.

Leeswijzer

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



Figuur 1.2:
Hoofdstructuur Meeroevers



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

Meeroevers

Veelzijdig wonen in de natuur

Meeroevers is het eerste deel van een nieuw “woonlandschap” dat ten oosten van Groningen, tussen het Eemskanaal en Harkstede wordt aangelegd. De komende jaren wordt gefaseerd het Woldmeer aangelegd met daaromheen ruim opgezette woongebieden afgewisseld met veel nieuwe natuur. Meeroevers biedt een veelzijdig aanbod van wonen in de natuur: van een vrijstaande woning aan de groene Penningkruid tot een Waterwoning met weids uitzicht over het nieuwe Woldmeer. Meeroevers III is de derde fase van Meeroevers.

Gebaseerd op het Stedenbouwkundig Ontwerp

Dit beeldkwaliteitplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers III (pag. 22, fig. 3.1). In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de randvoorwaarden waaraan de bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en het groen moeten voldoen.

Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers

De hoofdstructuur van de nieuwe wijk Meeroevers bestaat uit de volgende elementen (fig. 1.2, pag. 8):

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

Differentiatie aan woonmilieus

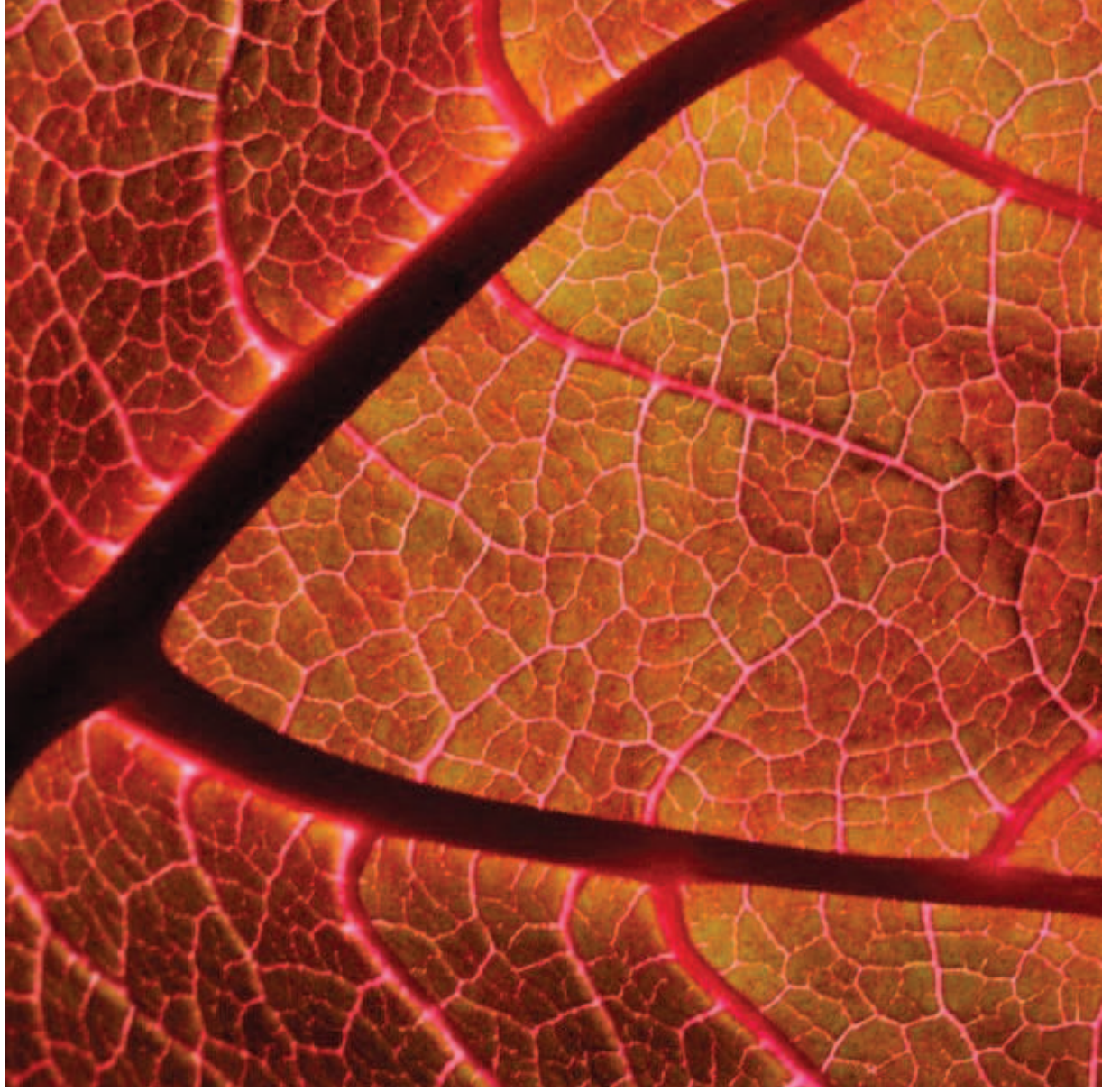
Binnen Meeroevers is er een grote variatie aan woonmilieus. Vanaf de Hoofdweg gezien bestaat Meeroevers uit de volgende onderdelen:

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

Fasering Meeroevers

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

2. Meerstadkwaliteit



Figuur 2.1: Dooradering van natuur op alle schaalniveaus



Figuur 2.2: Aansluiten op natuurlandschappen

Figuur 2.3: Groen en natuur op buurtniveau

Figuur 2.4: Huis- en keukennatuur

Het Meerstadlandschap

Inleiding

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

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

Meerstadlandschap

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

Groen Blauw Raamwerk

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

Biodiversiteit Meeroevers

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

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



Figuur 2.5: Stourhead. Hét voorbeeld van het ensceneren 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 wordt een bijzonder Meerstadlandschap gerealiseerd.

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

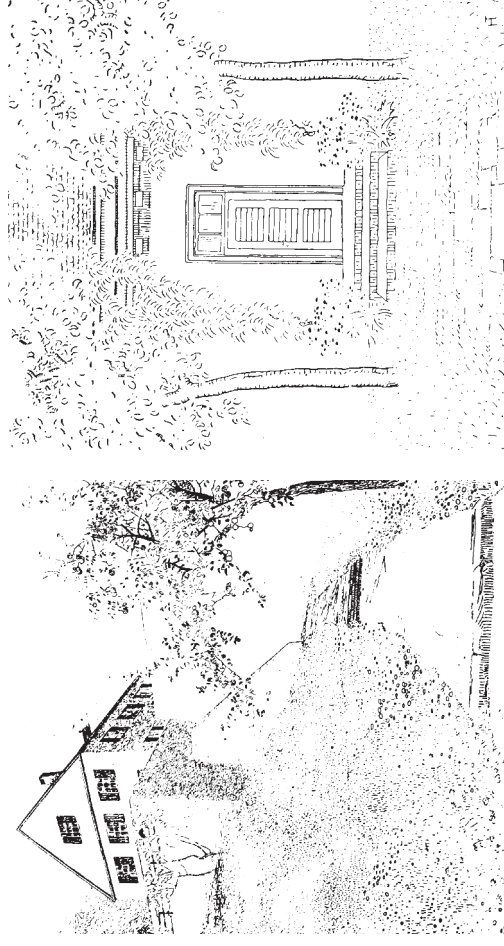
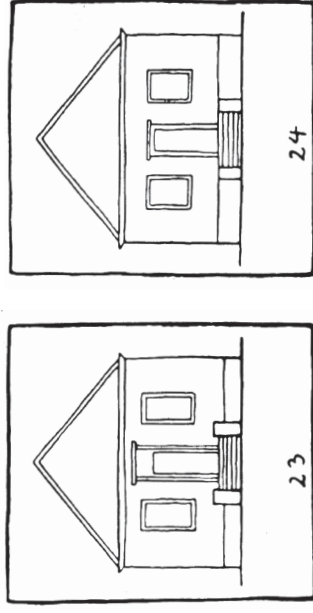
Hiernaast dient dit beeldkwaliteitplan er ook voor dat bij de vormgeving van de nieuwe bebouwing unieke "Meerstaddetails" toegepast worden.

Ensceneren van het landschap

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

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

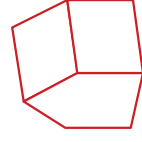
Onderlinge afstemming en afstemming op de functie en inrichting van de aangrenzende openbare ruimte is dus vereist.



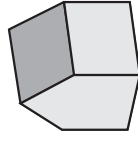
Figuur 2.6: Zoektocht van Heinrich Tessenow naar het archetypische huis en de aansluiting van de woning op de tuin en de openbare ruimte.



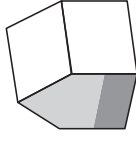
Figuur 2.7: Voorbeeld van eenheid versus variatie; verschil tussen onder- en bovengevel en een afwijkende gevelkleur en vorm



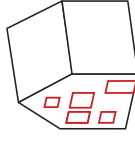
Eenheid in hoofdvorm



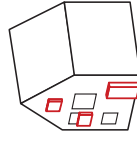
Eenheid in materiaal en kleur



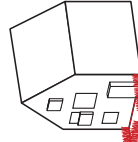
Eenheid door Meerstadddetail



Subtiële variatie in gevelindeling



Subtiële variatie in geveltoevoegingen



Eenheid in erfafscheidingen

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

De Meerstadwoning

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

1. Eenheid in hoofdvorm

De Meerstadwoning bestaat in de basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een kap (fig. 2.8). Afhankelijk van de locatie is dit een dwarskap (van minimaal 50 graden) of een langskap (van minimaal 30 graden).

2. Eenheid in materiaal en kleur

De Meerstadwoning heeft één materiaal voor alle gevels en één materiaal als dakbedekking (fig. 2.9). De voorgeschreven gevelmaterialen bestaan uit baksteen of hout. De daken krijgen matte, roodoranje of antraciete, keramische dakpannen of een rieten kap, afhankelijk van de locatie. Kozijnen van ramen en deuren, extra omlijstingen, dakranden (etc.) zijn wit of grijs. Bewegende delen zijn wit, grijs, donkergroen of hebben de kleur van de gevel.

3. Eenheid door Meerstaddetail

Elke woning dient een Meerstaddetail te krijgen waardoor de Meerstadwoningen familie van elkaar worden en zich onderscheiden van de rest van de woningen in Nederland. Dit detail is een subtiel verschil tussen de begane grondgevel en de verdiepingsgevel. Achterliggende gedachte is het benadrukken van de relatie tussen huis en voortuin.

Voorbeelden hiervan zijn: een subtiel terugzetting van de begane grondgevel; verschil in metselwerk (textuur steen en/of voeg); toepassen van een lijst of band tussen onder- en bovengevel; toepassen van horizontale en verticale planken, etc. (fig. 2.7 en 2.10).

4. Subtiel variatie in gevelindeling

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

5. Subtiel variatie in geveltoevoegingen

De individualiteit van de Meerstadwoning dient verder versterkt te worden door iedere woning een eigen karakter mee te geven. Middelen om de individuele expressie te versterken zijn:

het omkaderen van gevelopeningen, toepassen van daklijsten, toepassen van diepe neggen of ramen die juist vlak in de gevel zijn geplaatst of toevoegingen als een Frans balkon, bloembakken of een gevelsteen (fig. 2.12). Bij de beoordeling van het woningontwerp wordt er extra op gelet of de architect het beoogde karakter van de woning consequent heeft doorgevoerd in het ontwerp van de gevels.

6. Eenheid in erfafscheidingen

Landschap en groen spelen een belangrijke rol. Op de overgang tussen openbare ruimte en privé kavels worden hagen toegepast (fig. 2.13). Tussen de kavels leggen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding aan.

Voorgevels

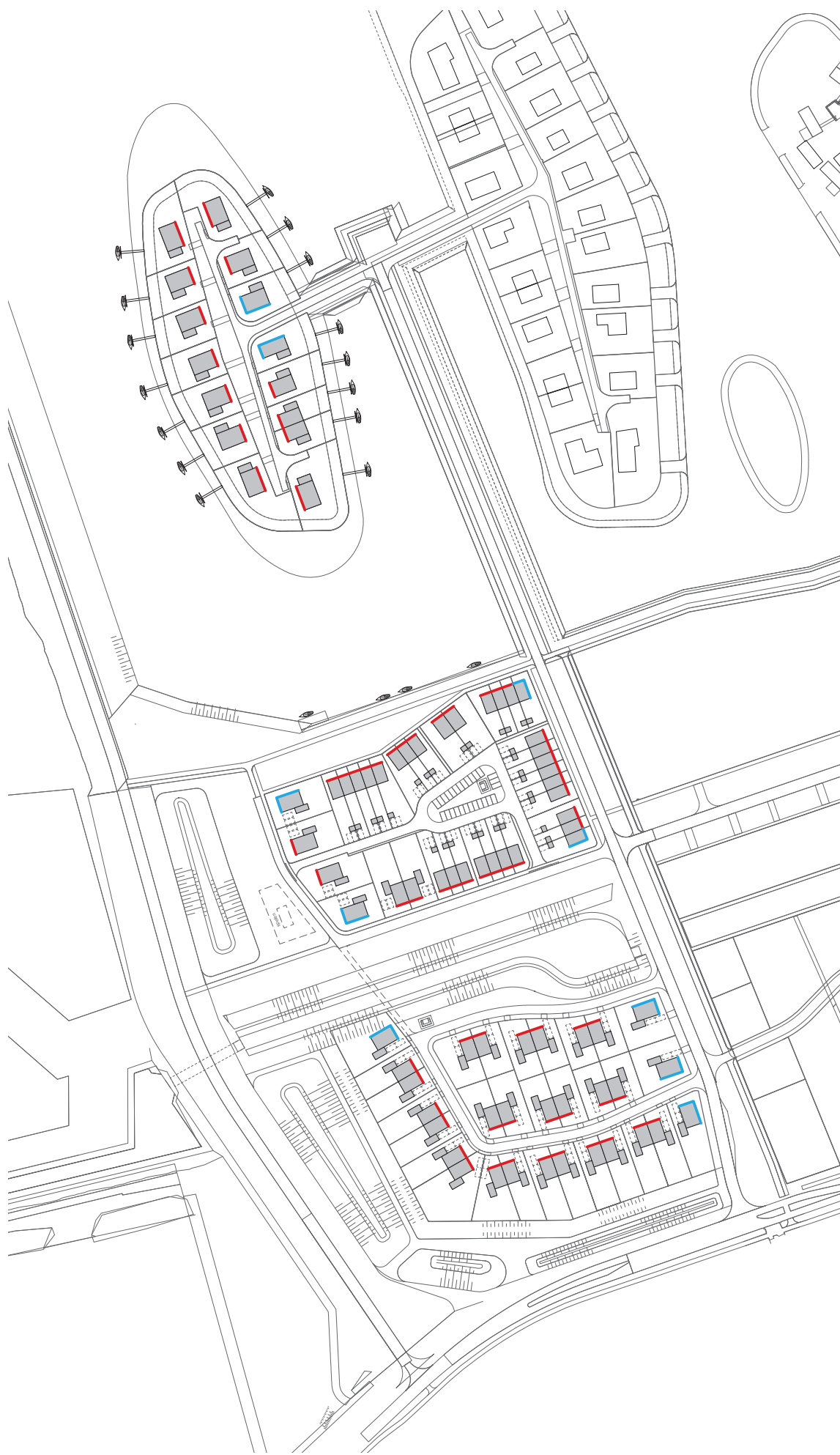
Onder voorgevel wordt hier de "officiële" kant van de woning verstaan. Voor de meeste woningen is dit de gevel die op de straat is georiënteerd en waar de voordeur zich in bevindt.

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

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

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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



Figuur 2.14:
voorgevels Meerhoevers III

voorgevel woning
woning met twee
voorgevels

Uitgangspunten Duurzaamheid

Wonen in het landschap

Bureau Meerstad daagt productiehouders, architecten en bewoners uit om het bijzondere van Meerstad tot uitdrukking te brengen in de bebouwing en inrichting van de kavels. De uitdaging is om het thema duurzaamheid te vertalen in een herkenbare en unieke architectuur van de bebouwing en inrichting van de kavels (en de openbare ruimte).

Gedacht kan worden aan:

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

Groninger Woonkwaliteit

Groninger Woonkwaliteit (GWK) is het kwaliteitspakket voor woningbouw waarover met een groot aantal ontwikkelaars en opdrachtgevers overeenstemming is over de lokale kwaliteit.

Dit kwaliteitspakket gaat het Bouwbesluit te boven. Het gaat daarbij om de levensloopbestendigheid van de woning, een goede toegankelijkheid en sociale veiligheid en duurzaamheid. Het gebruik van de pakketten bevordert de integrale kwaliteit en daarmee een duurzaam resultaat.

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

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

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

Energieconcept

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

3. Plankaart



Figuur 3.1:

Stedenbouwkundig ontwerp Meeroevers III

n.b. Verkaveling en ligging vlonder Oeverpad zijn indicatief

4. Vlek 17

Smienteneiland



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

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

In harmonie met de natuur

Om de eilanden een zo natuurlijk mogelijk aanzien te geven zijn de eilanden ingepakt in brede rietkragen. De diervriendelijke rietkragen vormen een belangrijke leefomgeving voor flora en fauna en zorgen ervoor dat slibdeeltjes in het Woldmeer bezinken. Dit laatste is zeer belangrijk voor de waterkwaliteit van het meer. Om de natuurlijke uitstraling van de eilanden te garanderen wordt voor de bebouwing ingezet op rieten daken. Daken zijn sterk beeldbepalend omdat ze vanwege hun grootte en hoogte dominant zijn in het beeld vanaf het water. Rieten kappen gaan vanwege de kleur en het materiaal op in rietkragen (fig. 4.1 pag. 26).

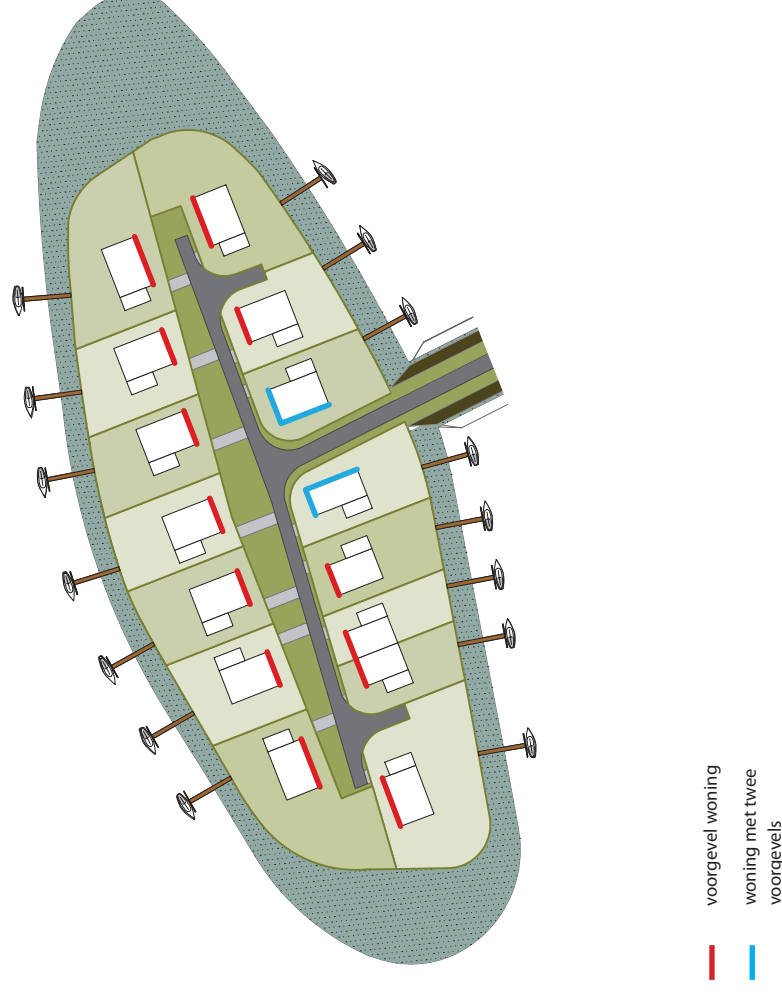
Inrichting van de kavel

Voortuinen met hagen

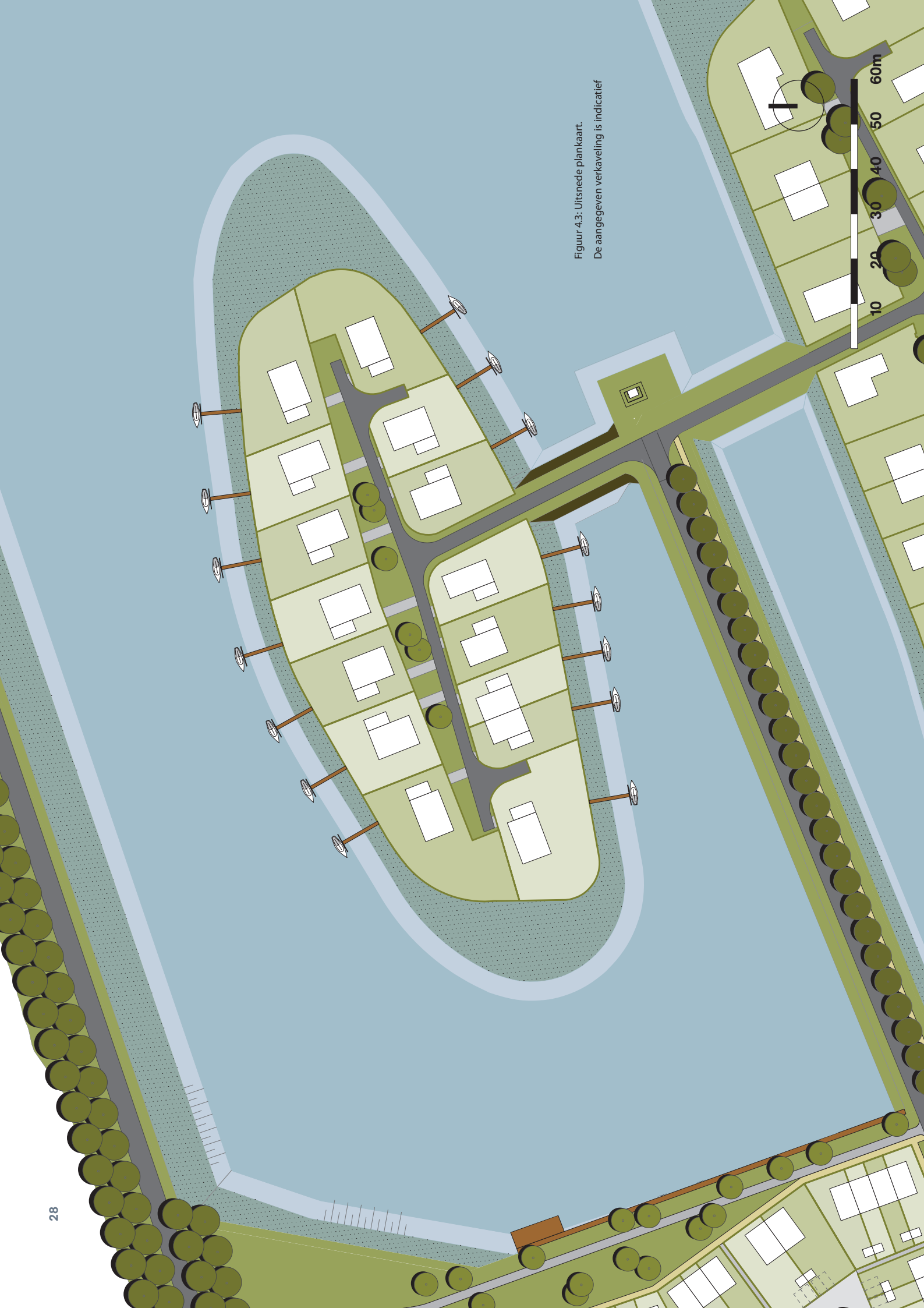
De voortuinen van de kavels worden voorzien van een groene haag. De hagen dragen bij aan het groene karakter van Meerstad. Om deze reden worden de erfafscheidingen tussen de kavels - die bewoners zelf planten - bij voorkeur ook groen. De hagen rond de voortuin zijn tot aan de voorgevelrooilijn minimaal 1m hoog. Achter de voorgevelrooilijn mogen erfafscheidingen tot 2m worden toegepast. In overleg met de eigenaar wordt bepaald waar de doorgang door de haag komt. De doorgang is maximaal 3m breed (fig. 4.7 pag. 30). Indien een zijerfgrens aan openbaar gebied grenst, komt er een haag tot max. 2 meter hoog.

Enkele twee-aanééngebouwde woningen

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



Figuur 4.2: Opzet Smienteneiland.



Figuur 4.3: Uitsnede plankkaart.
De aangegeven verkaveling is indicatief

Bouwen binnen het bouwvlak

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

Op de kavel is een "Bouwvlak" aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw en de bij- en aanbouwen gerealiseerd moeten worden. Bebouwing is dus alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 2m uit de voorkant van de kavel, 2m uit de zijkant (van de onbebouwde zijde van de kavel) en 5m uit de waterkant (fig. 4.5 pag. 30). De woningen staan parallel aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.

Opstelplaatsen auto's

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

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

Aanlegplaatsen

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

Vormgeving en materialisatie

Schuine kap

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

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

Rieten kappen

Om de uitstraling van de woningen in harmonie te brengen met de natuurlijke opzet van de eilanden vormen lage rieten kappen het uitgangspunt voor de woningen met hun aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het Smienteneiland. Wanneer gekozen wordt voor een rieten kap dan gelden er verder geen beperkende voorschriften voor het gevelmateriaal (fig. 4.15 t/m 4.17 pag. 31).

Alternatief

Als alternatief voor de rietenkap kan ook gekozen worden voor een dakbedekking bestaande uit matte, antracietkleurige keramische pannen. Dit is echter alleen toegestaan indien bewoners zich bij de keuze van het gevelmateriaal houden aan de beperkte materiaal- en kleurrange zoals in de afbeelding is weergegeven (fig. 4.4).

Architectonisch ensemble

De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen die op de kavel gerealiseerd worden, moeten een architectonisch ensemble vormen. Dit betekent dat zowel de vormgeving als het kleur- en materiaalgebruik van hoofd- en aan- en bijgebouwen zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd (fig. 4.15 t/m 4.18 pag. 31).

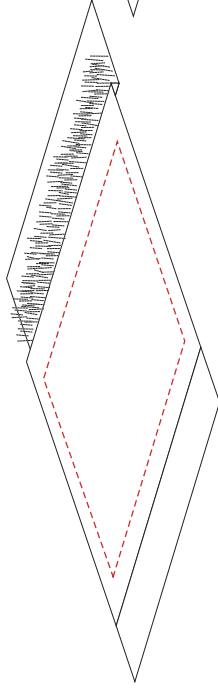
Hoekwoningen

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



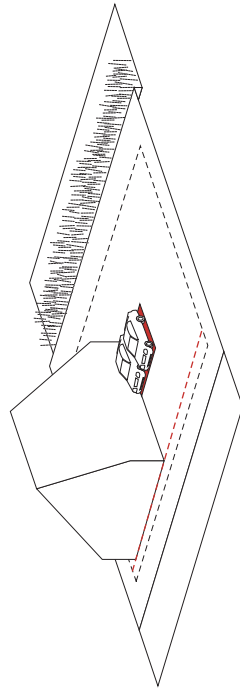
Figuur 4.4: Materiaal- en kleurrange van de gevels voor woningen met matte antracietkleurige pannendaken.

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

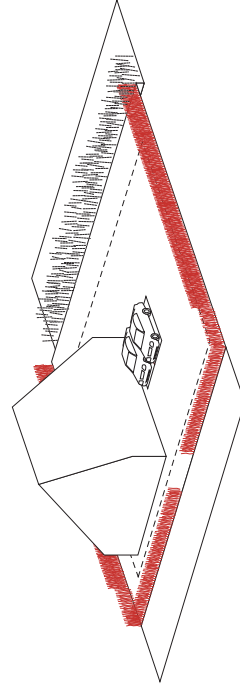


Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak:

2m uit de voorkant van de kavel, 2m uit de zijkant (van de onbebouwde zijde van de kavel) en 5m uit de waterkant. De woningen staan parallel aan de overwegende kavel-richting in het betreffende straatdeel.

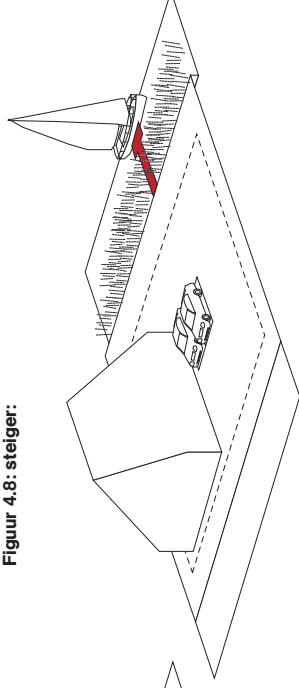


Twee opstelplaatsen voor auto's dienen te worden gerealiseerd op de kavel (garage niet meegerekend).



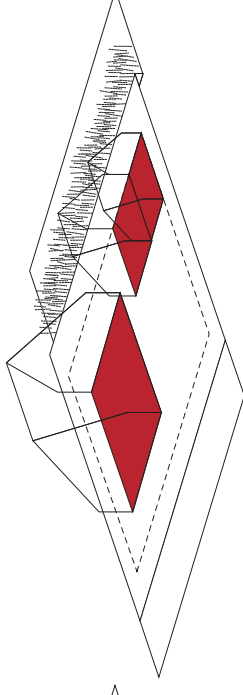
Voor de woning wordt een haag (minimaal 1m) aangelegd. De doorgang door deze haag is maximaal 3m. Tussen de kavels leggen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding aan. Indien een zijerfrens aan openbaar gebied grenst, komt er een haag die max. 2m hoog mag zijn.

Figuur 4.8: steiger:

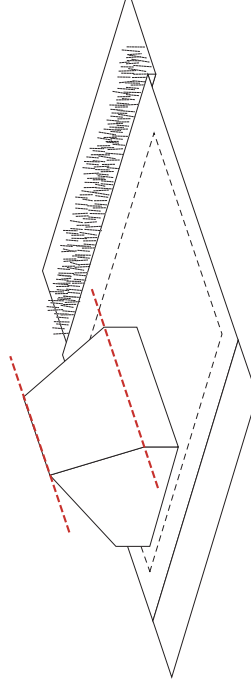


Alle kavels krijgen een steiger door het riet van maximaal 1m breed.

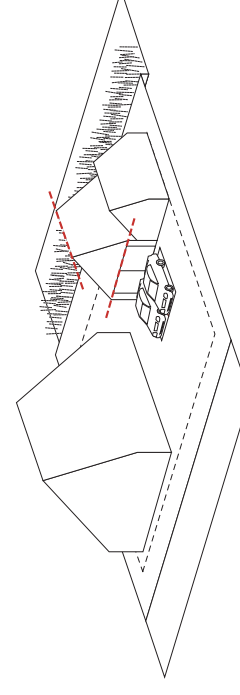
Figuur 4.9 t/m 4.11: bouwregels hoofd- en aan- en uitbouwen en bijgebouwen:



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

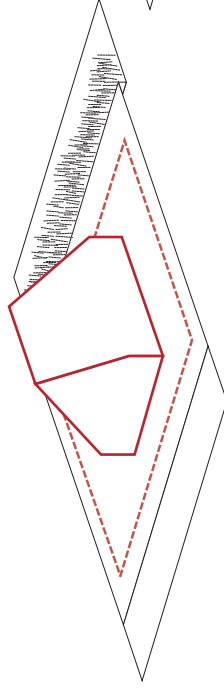


De nokhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 10m, de goothoogte is maximaal 3,5m.

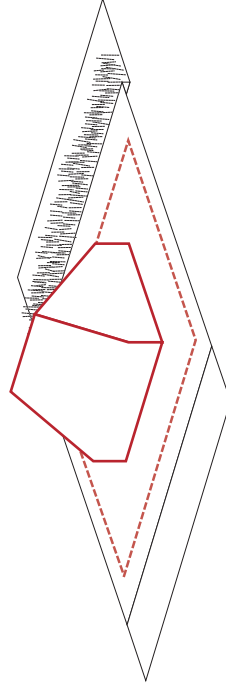


De nokhoogte van een bijgebouw is maximaal 6m, de goothoogte is maximaal 3,5m. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn geplaatst.

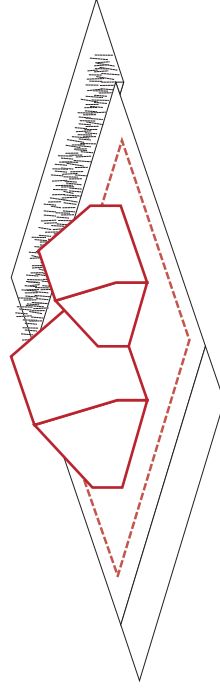
Figuur 4.12 t/m 4.14: eenheid in hoofdvorm, afwisseling in positie:



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

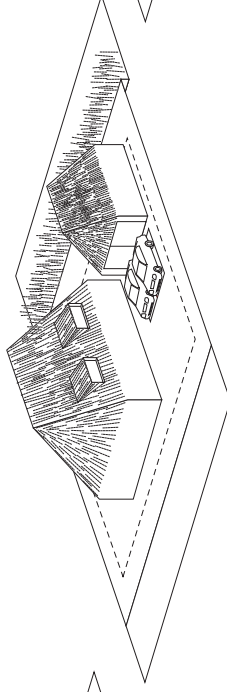


Men kan kiezen voor een langskap (minimaal 30 graden) of een dwarskap (minimaal 50 graden).

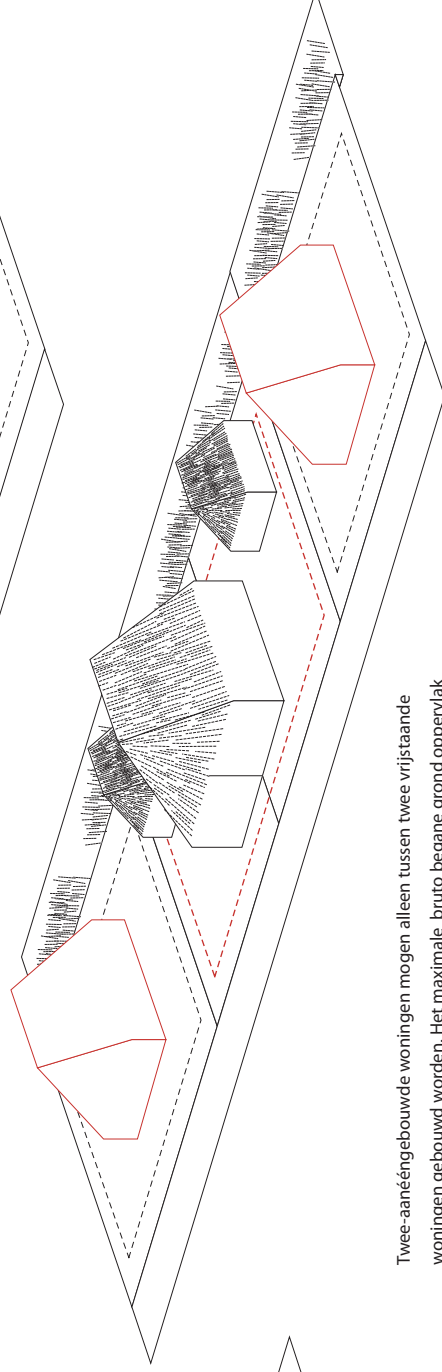
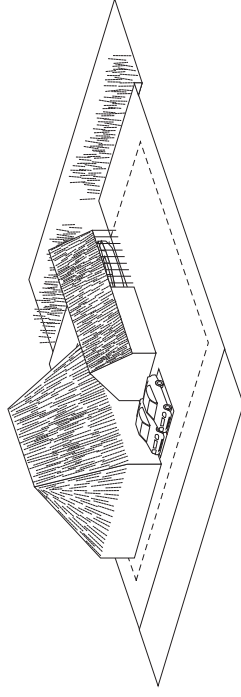


Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.

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



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



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

