

IJSBAANLOCATIE

beeldkwaliteitplan

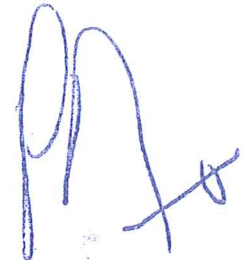


het atelier

Behoort bij besluit van de Raad der
gemeente Slochteren Nr ...7... d.d. 26 februari 2008

Mij bekend,

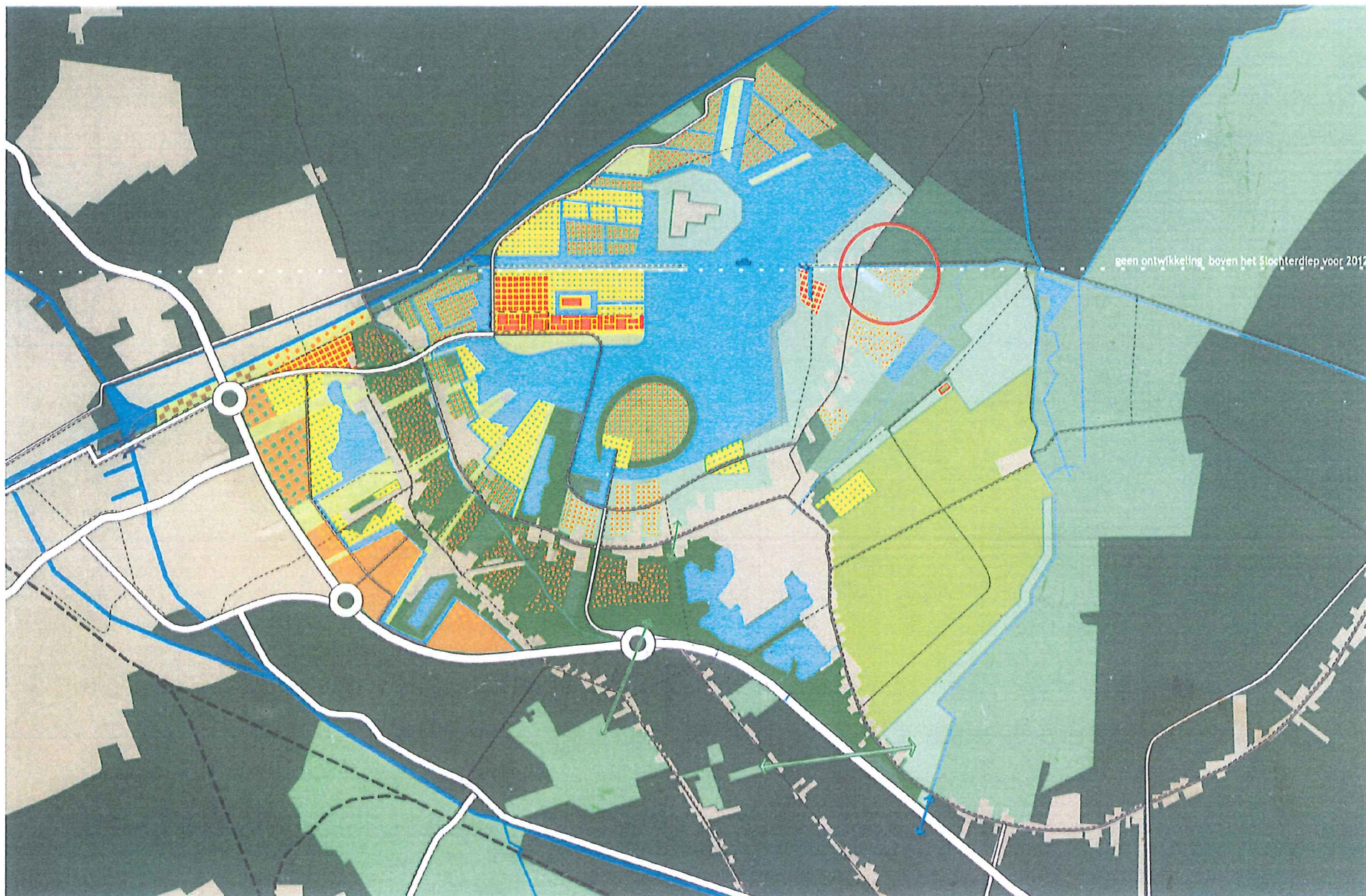
De Griffier der gemeente Slochteren,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a horizontal line and a small flourish.

Groningen, mei 2008
het atelier voor stedenbouw, landschap en verkeer
dienst RO/EZ, gemeente Groningen

[INHOUDSOPGAVE]

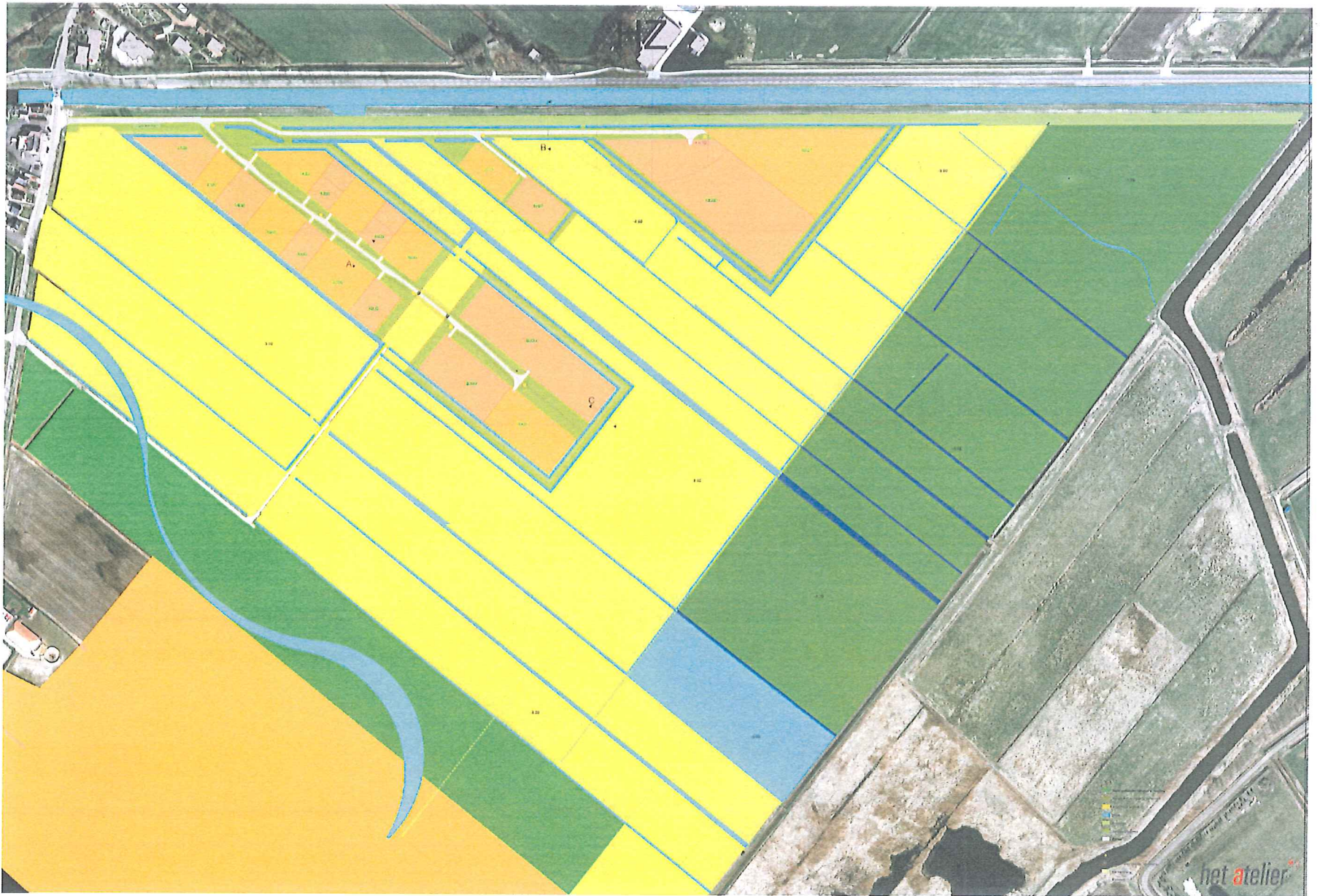
00	inleiding		03
	Meerstad	03	
01	het plan		05
	.1 aanleiding	05	
	.2 beeldkwaliteitplan	06	
02	buitenruimte		07
	.1 ontsluiting	07	
	.2 verharding	08	
	.3 groen	08	
	.4 beplanting	09	
	.5 erfafscheiding	09	
	.6 natuurontwikkeling	10	
03	kavels		13
	.1 positie bouwvolume op kavel	13	
	.2 positie bijgebouwen op kavel	14	
04	woning		15
	.1 bouwregels hoofdvolume	15	
	.2 bouwregels bijgebouw	15	
	.3 materialisatie	17	
	.4 referentie	19	



beeldkwaliteitsplan | ijsbaanlocatie | Meerstad

Meerstad is de ontwikkeling van een gebied tussen Slochteren en de stad Groningen. Op een oppervlakte ongeveer gelijk aan de stad Groningen worden de komende 25 jaar 10.000 woningen, een groot meer, nieuwe natuur en voorzieningen gerealiseerd.

De IJsbaan (rood omcirkeld) ligt in het noordoosten van het plangebied.



beeldkwaliteitsplan | ijsbaanlocatie | Meerstad



aanleiding

De planontwikkeling van Meerstad heeft tot gevolg, dat een aantal bestaande woningen in het gebied zal moeten verdwijnen. In gesprekken met eigenaren, die nu in het gebied wonen, hebben een aantal te kennen gegeven in principe te voelen voor een alternatieve locatie. Die locatie is door Bureau Meerstad aangewezen juist ten noorden van de huidige ijsbaan, net ten zuiden van het Slochterdiep, in Lageland (noordoostelijk deel van het plangebied Meerstad). De locatie ligt niet alleen aan het Slochterdiep, maar ligt in de toekomst ook in het weidse landschap. Kenmerken, die de bewoners nu in hun huidige woonsituatie ook hebben én waarderen. De bestemmingen in de directe omgeving van de ijsbaanlocatie worden bij de planuitwerking meegenomen.



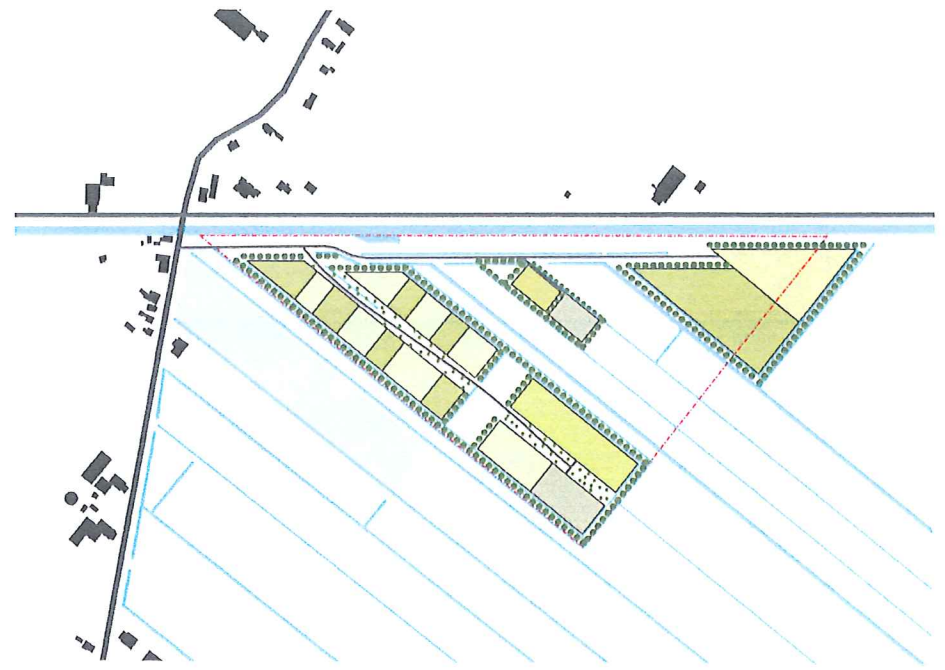
[1.2]

beeldkwaliteitplan

In dit beeldkwaliteitplan zullen een aantal uitgangspunten en richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte en de woningen worden beschreven. Het is een leidraad om de woonkwaliteit in het gebied te garanderen.

Deze zijn opgesteld naar de wensen die de bewoners in gesprekken hebben aangegeven.

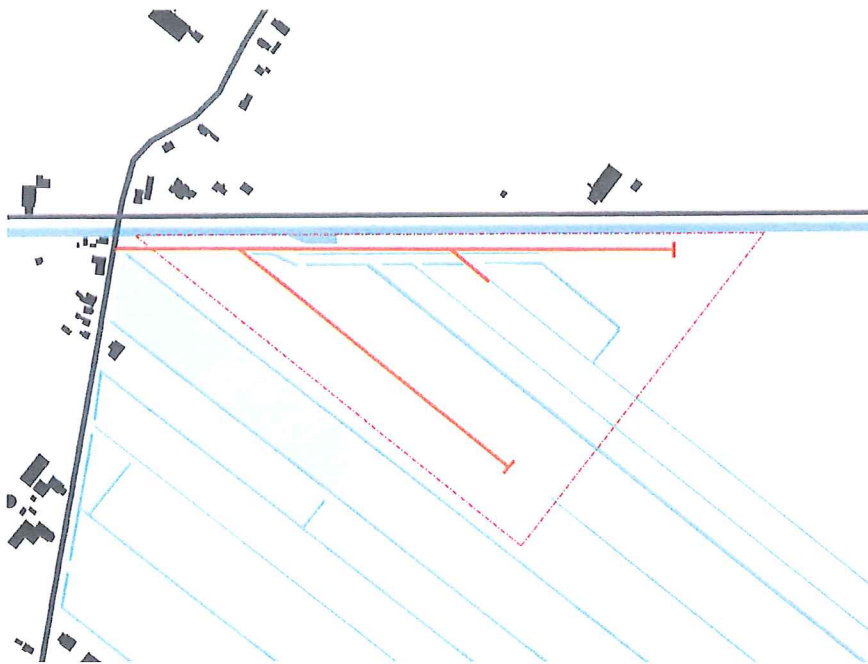
Alle tekeningen in dit plan zijn indicatief en schaalloos.



[2.1]

ontsluiting

Het gebied achter de ijsbaan wordt ontsloten via een afslag van de Hamweg. De weg loopt langs de zuidzijde van het Slochterdiep. Een tweetal aftakkingen ontsluiten de woonvlekken. Aan het eind van elk lint zal een keermogelijkheid worden gerealiseerd.



beeldkwaliteitsplan | ijsbaanlocatie | Meerstad

[2.2]

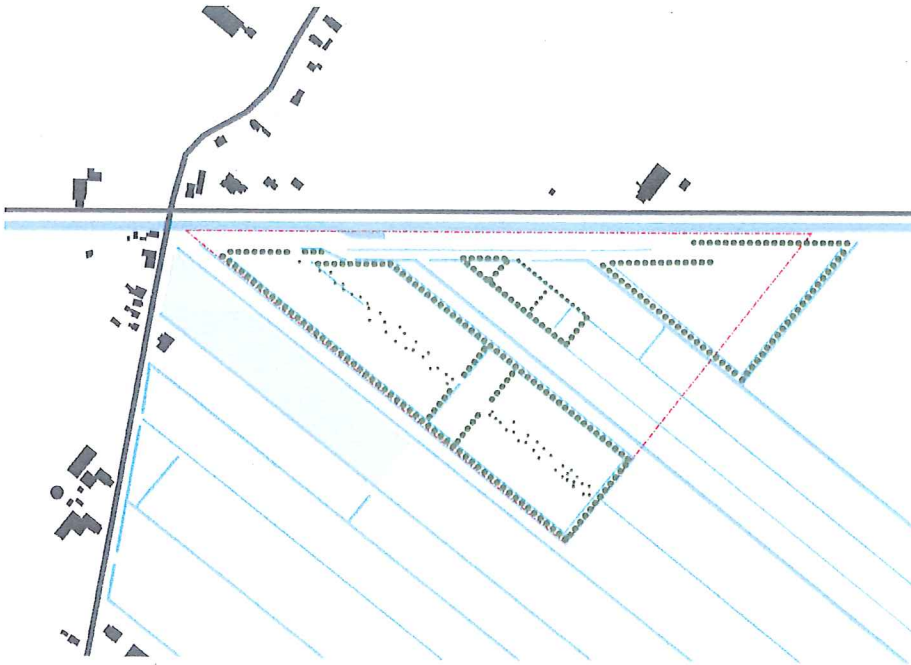
verharding

De bestaande aftakking van de Hamweg zal tot de eerste aftakking worden verbreedt naar 5 meter en uit gevoerd worden in asfalt. Bovendien wordt hier in de berm een deel van met puinverharding worden verstevigd ten behoeve van incidenteel parkeren (ruimte voor 10 auto's). De rest van de weg langs het Slochterdiep wordt 4 meter breed met aan beide zijden een halve meter puinverharding. De nieuwe aftakking naar de woonvlek in het gebied wordt 3 meter breed met verruimde passeermogelijkheden op een aantal plaatsen. Ook langs deze weg komt aan beide zijden een halve meter puinverharding.



beplanting

Om de bouwvlekken in te passen in het landschap komt rondom de bouwvlakken een beplantingsstrook. Als ware het de erfbeplanting rondom een boerenerf. Voornamelijk boomvormers (daar kijk je op den duur onderdoor) zitten in het sortiment: els, es, iep, berk, eik en enkele kleinere wilgensoorten. Relatief klein aantal struiken als meidoorn, sleedoorn, een enkele vlier en wilde framboos. Langs het lint door de woonvlek naast de ijsbaan komt losse beplanting van bomen en struiken. Bossages en struweel van elzen, berken, meidoorn, sleedoorn, kornoelje, wilde framboos en vlier.

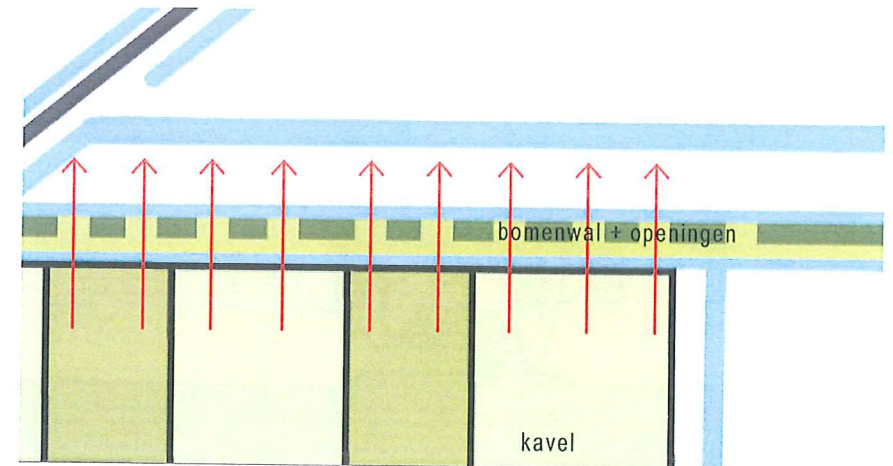
*vensters op het landschap*

Om de bewoners toch een wijds uitzicht te gunnen, zullen op door de bewoners nader te bepalen plekken een aantal stukken uit de boomwal worden weggelaten. Deze openingen mogen maximaal 5 meter breed zijn en moeten tenminste eenzelfde maat (5 m) of meer uitelkaar liggen.

Hierbij geldt de regel:

kavellengte	aantal vensters
20/39	2
40/59	3
60/79	4
>80	5

bij kavels om een hoek wordt naar de lengte van de kavelgrens gekeken

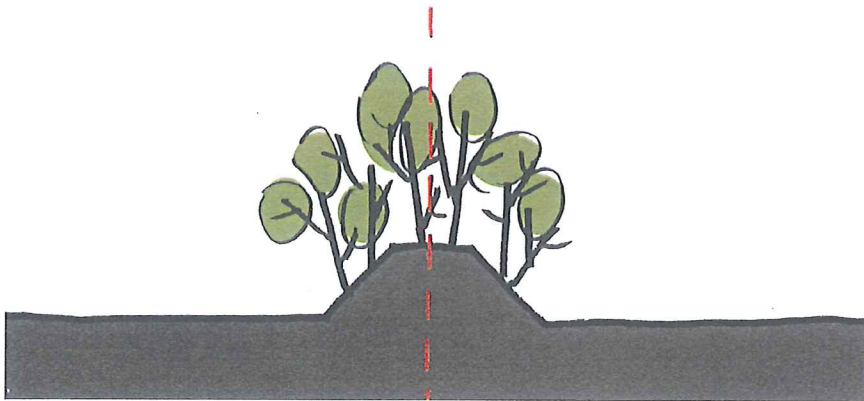


[2.4]

erfafscheiding

De achter erfgrens wordt gevormd door een sloot langs de bomenwal. Aan de voorzijde van de kavel mag een laag hek (max. 70cm hoog) een lage haag of geen erfafscheiding komen.

Om de privacy op de kavels vanaf het begin te garanderen zullen er tussen de kavels aardewallen worden opgetrokken van ca. 1 meter hoogte. Deze zullen op de erfgrens, tussen twee kavels liggen en ze zullen worden beplant met struiken; meidoorn, hulst, wilde framboos, sleedoorn, klimop en spaanse aak. De wal is het eigendom van de bewoners en het onderhoud is daarom ook voor rekening van de bewoners.



Beeldkwaliteitsplan | ijsbaanlocatie | Meerstad

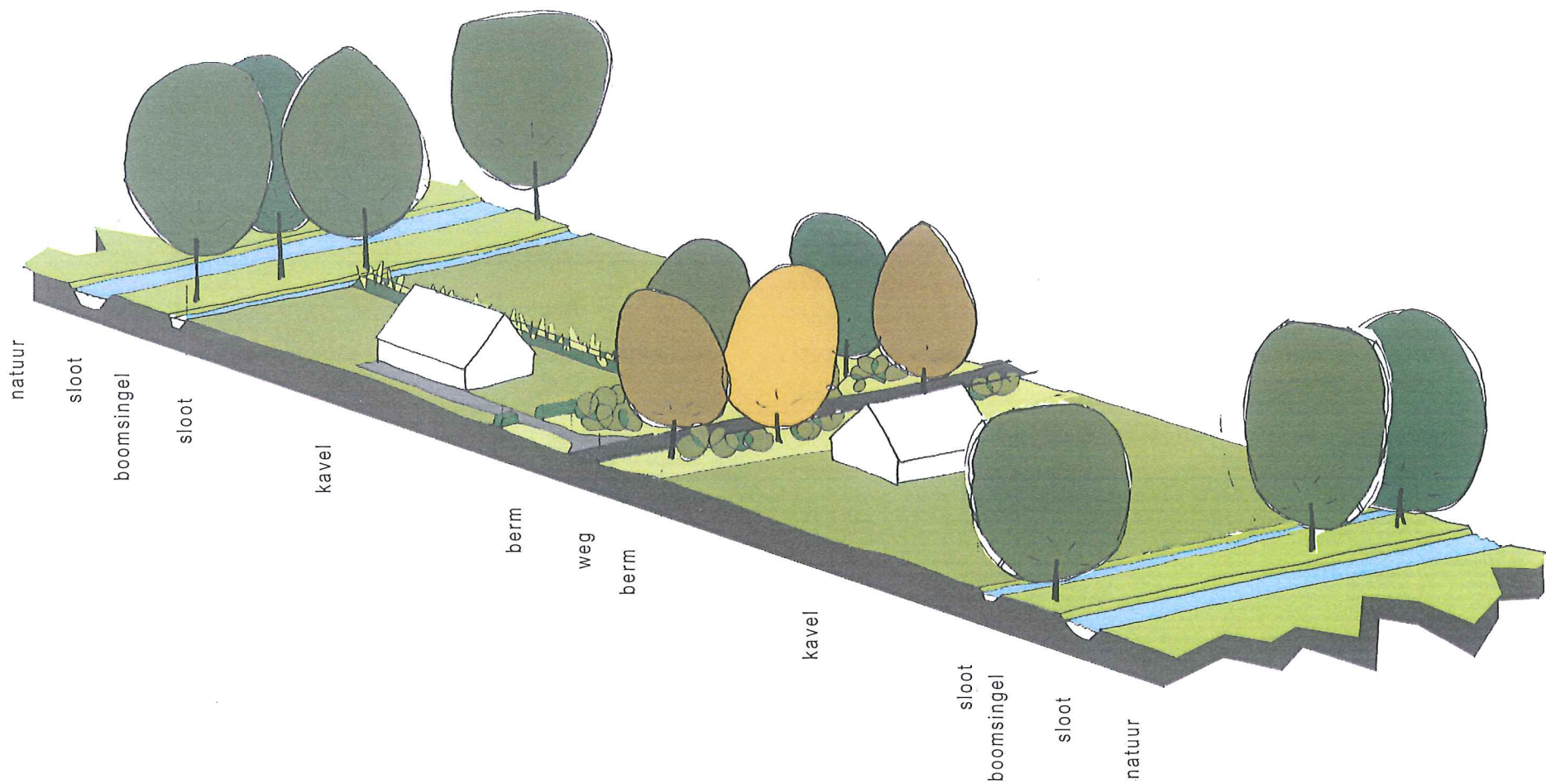
[2.5]

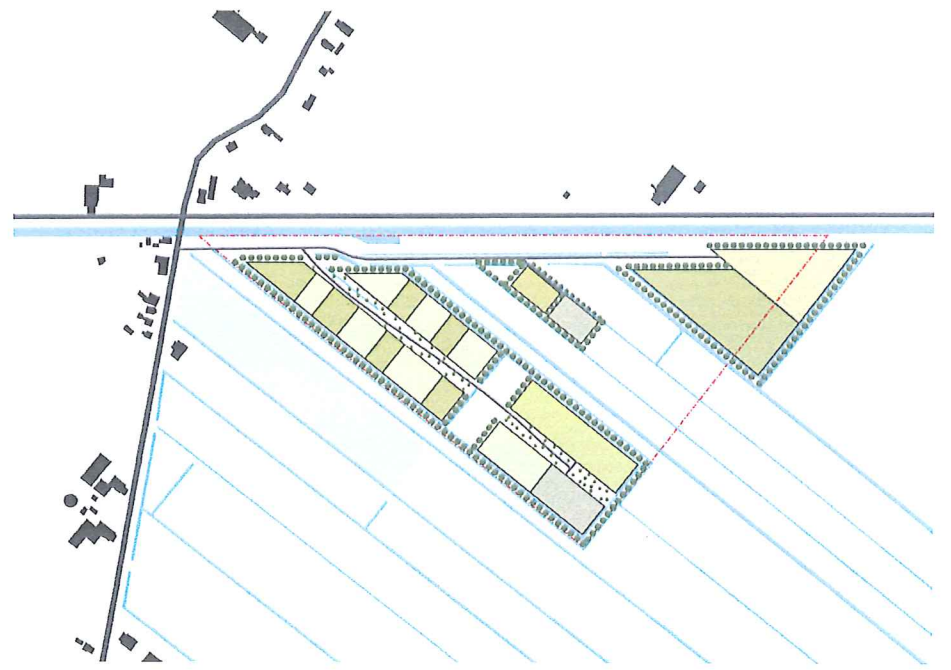
natuurontwikkeling

Rondom de bebouwing vindt natuurontwikkeling plaats, Staatsbosbeheer zal dit gebied beheren. Het is de bedoeling dat hier wat drogere natuur komt dan in het nabij gelegen Rippemaa gebied, het accent komt te liggen op bloemrijk, kruidenrijk grasland als natuurdoeltype. Voor het beheer ligt het accent op begrazing. Extensieve begrazing houdt wel in dat spontaan her en der enkele struiken of bomen tot ontwikkeling kunnen komen (geen bos).

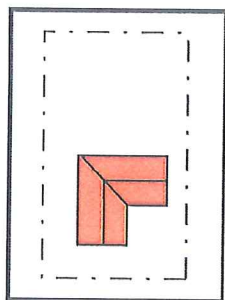
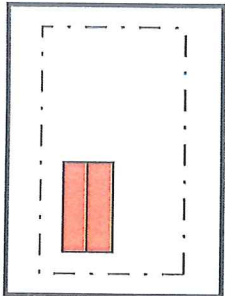
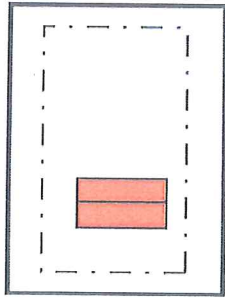


lint met boomwallen en bossages





voorbeelden richting kap



meerdere kaprichtingen in één bouwvolume

[3.1]

positie hoofdgebouw op de kavel

Op de plankaart is voor elke kavel het bouwvlak aangegeven. De positie van het hoofdgebouw is binnen dit vlak vrij te bepalen. Binnen deze bouwvlakken mag 25% worden bebouwd tot een max. van 300m².

De richting van de kap is parallel aan en of haaks op de verkavelingsrichting, ook bij meerdere kaprichtingen binnen één hoofdvolume wordt deze richting aangehouden.

[3.2]

positie bijgebouw op de kavel

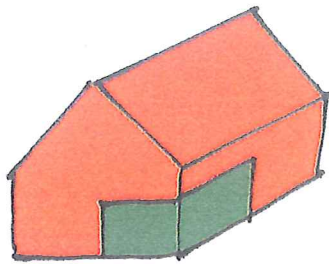
Het bijgebouw moet binnen het bouwvlak blijven. De voorgevellijn van het bijgebouw moet achter die van het hoofdgebouw liggen. Deze rooilijn ligt tenminste 3 meter terug ten opzichte van het voorgevel van het hoofdgebouw. Op de kavels in de westelijke punt van het gebied mag het bijgebouw voor het hoofdvolume worden geplaatst.

bouwregels hoofdvolume

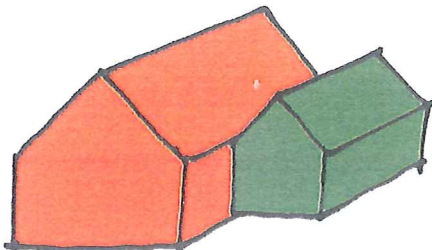
De bouwhoogte van het hoofdvolume is maximaal 8 m. met een speling van 10%. De goothoogte is maximaal 3.5 m met een vrijstelling naar 5.5 m voor maximaal de 1/2 van de woning.

De dakhelling ligt tussen de 25 en 60 graden. Verschillende kaprichtingen op één woning zijn mogelijk.

Een aangebouwde garage valt onder de bouwregels van het hoofdvolume als deze in de vorm van het huis is geïntegreerd (zie afbeelding) deze dient echter wel ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume. Is dit niet het geval, dan valt deze onder de regels van een bijgebouw.



bouwregels hoofdgebouw



bouwregels bijgebouw

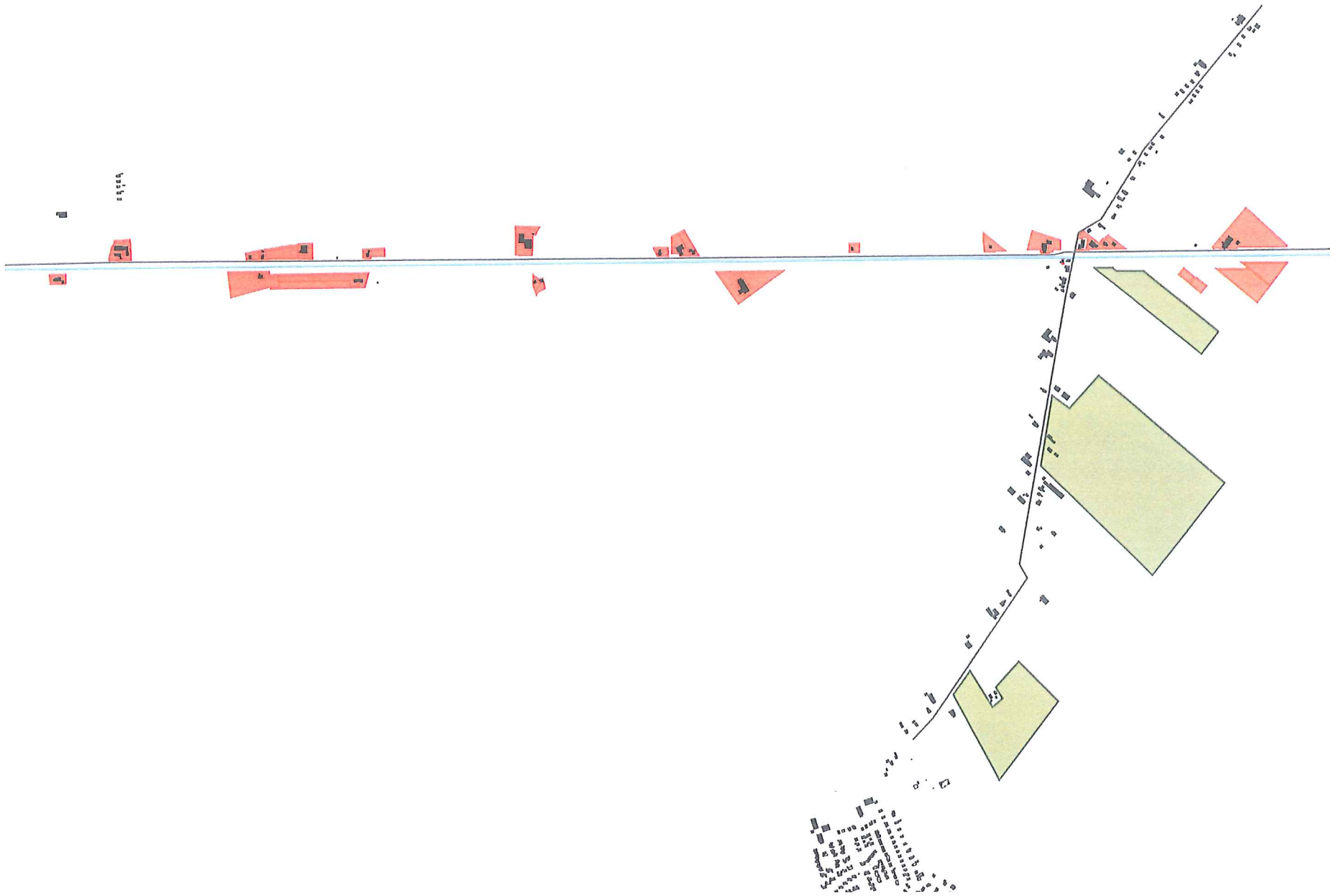
bouwregels bijgebouw

Het bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw en dient hiermee architectonische samenhang te vertonen.

De rooilijn van het bijgebouw ligt tenminste 3 m terug ten opzichte van de rooilijn van het hoofdgebouw.

Het bijgebouw heeft één laag en een kap. De kaprichting is parallel of haaks op die van het hoofdgebouw. De bouwhoogte is maximaal 5.5 m en de maximale goothoogte is 3 m. De oppervlakte van de schuur is maximaal 100 m² met, afhankelijk van de grootte van de kavel en de ligging in het gebied, een vrijstelling tot 150 m².

De dakhelling ligt tussen de 25 en 60 graden.



[4.3]

materialisatie

gevel

De laan langs de ijsbaan vormt, samen met de nieuwe woonclusters langs de Hamweg, een eigenstandige stedenbouwkundige eenheid in het landschap (zie *groene bouwvlekken*).

De bebouwing is op elkaar afgestemd en straalt rust uit door middel van eenheid in materialisering en kleur.

gevelmateriaal:

- genuanceerde bakstenen in rode/oranje tinten (Gronings rood).
- hout in zwart, wit, bruin, naturel tint of lichte tinten.

Langs het Slochterdiep, staan veel eigenstandige erven en clusters bebouwing, ieder met een eigen bouwstijl, kleur en materialisering (zie *rode bouwvlekken*).

De bouwvlekken langs het Slochterdiep kennen daarom ook een grotere variatie aan materialen en kleuren dan de woningen aan de laan langs de ijsbaan.

gevelmateriaal:

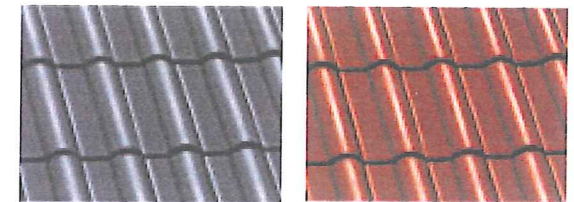
- genuanceerde bakstenen in rode/oranje tinten (Gronings rood).
- wit geschilderde of gekeimde bakstenen
- hout in zwart, wit, bruin, naturel tint of lichte tinten.



dak

voor alle woningen:

- keramische dakpannen in donkergrijs/antraciet (oud hollands blauw) of oranje/rood tinten.



referenties

