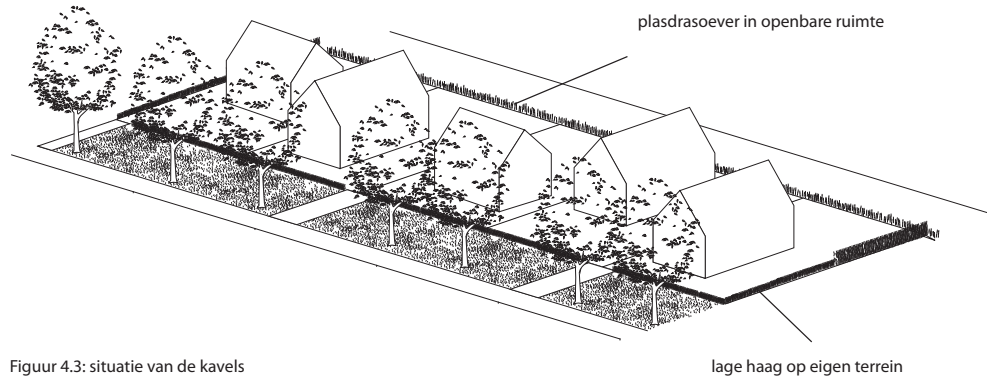


# **3. Kavels Kwelvaart**



Figuur 4.1: Plankaart met de Kavels Kwelvaart

-  Kavels Kwelvaart
-  Contour bouwvlak
-  Zichtlocatie



Figuur 4.3: situatie van de kavels

### Tussen Kwelvaart en Meeroeverslaan

De kavels zijn tussen de Kwelvaart en de Meeroeverslaan gesitueerd en variëren in grootte van circa 500 tot 800 m<sup>2</sup> (fig. 4.1). De Meeroeverslaan fungeert als ontsluitingsweg van Meeroevers en krijgt een zeer ruime, groene opzet. In de brede grasbermen tussen de kavels en de weg worden bomen geplant die de woningen ruimtelijk scheiden van de weg.

### Ecologische verbinding

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

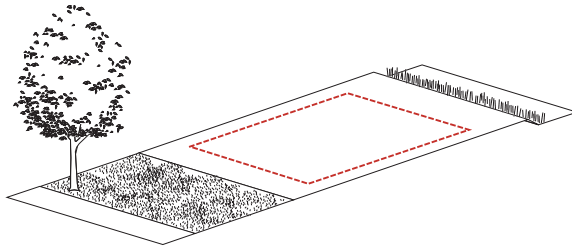
### Beperkt aantal regels

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

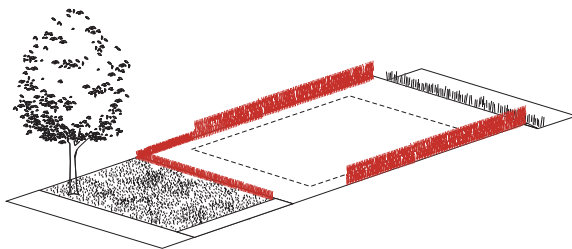


Figuur 4.3 t/m 4.5: inspiratie opzet Kavels Kwelvaart

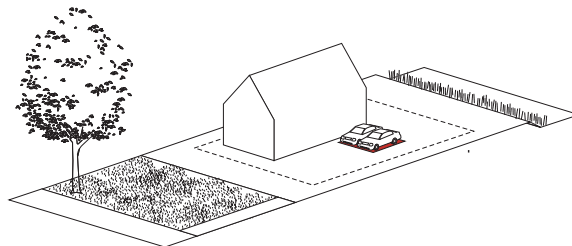
Figuur 4.7 t/m 4.9: inrichting van de kavel:



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

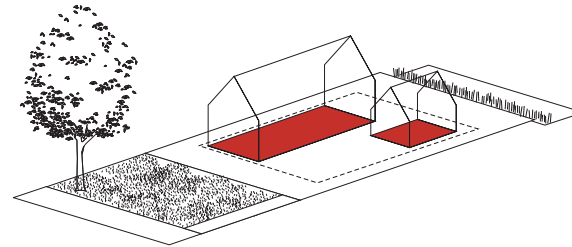


Aan de voorkant van de kavel wordt een lage haag aangelegd met een doorgang van maximaal 6 meter.  
Tussen de kavels leggen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding aan.

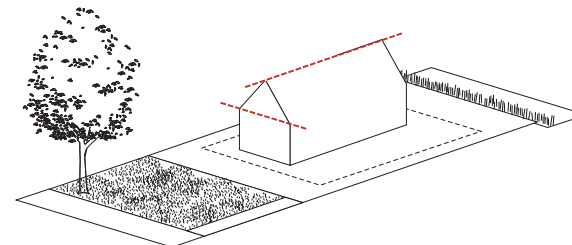


Twee opstelplaatsen voor auto's dienen naast of achter de woning te worden gerealiseerd.

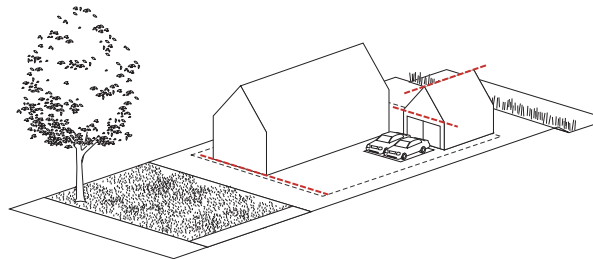
Figuur 4.10 t/m 4.12: bouwregels hoofdgebouwen en bijgebouwen:



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



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



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



## Inrichting van de kavel

### Voortuinen met hagen

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

### Achtertuinten met rietkragen

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

### Eén oprit per twee kavels

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

### Bouwen binnen het bouwvlak

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

### Opstelplaatsen auto's

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

## Vormgeving en materialisatie

### Architectuur van de woningen

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

### Schuine kap

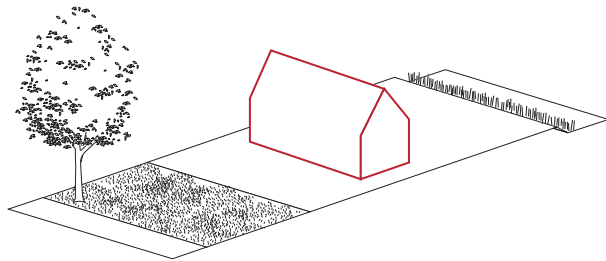
Alle woningen langs de Kwelvaart dienen een kap te krijgen. Men is vrij in de keuze voor een langskap (minimaal 40 graden) of een dwarskap (minimaal 50 graden) (fig. 4.13 t/m 4.15). De maximale nokhoogte bedraagt 13m en de maximale goothoogte bedraagt 7m (fig. 4.11). De maximale nokhoogte van bijgebouwen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

### Eenheid door Meerstaddetail

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

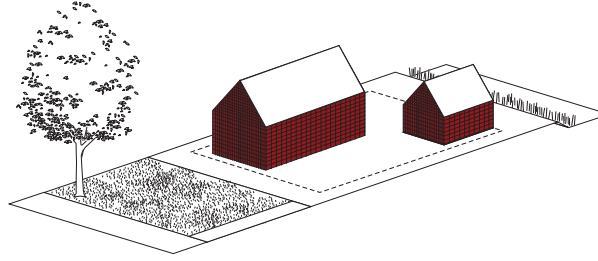


Figuur 4.13 t/m 4.15: eenheid in hoofdvorm, afwisseling in positie:



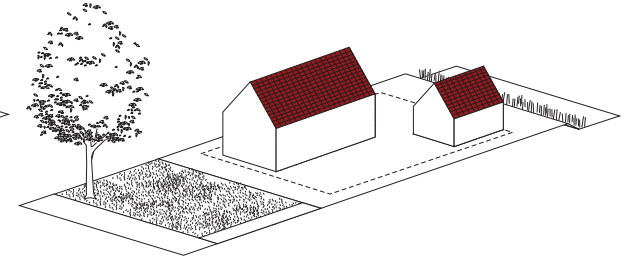
De hoofdvorm bestaat uit een rechthoekig gebouw met een kap.

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

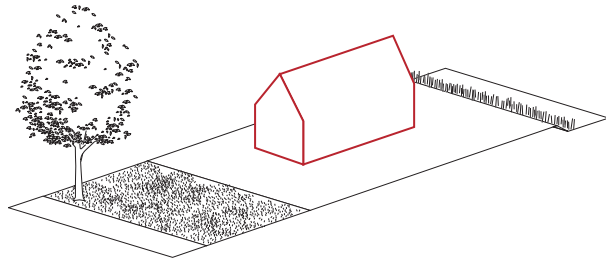


baksteenrood

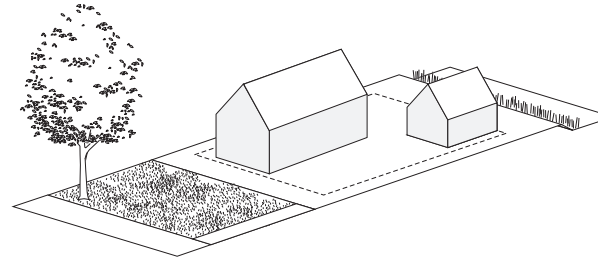
Figuur 4.19 t/m 4.21: keuze uit drie dakmaterialen/kleuren:



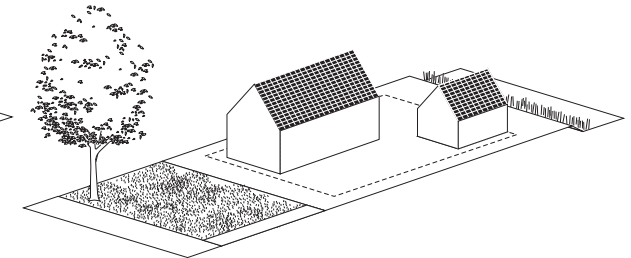
matte, roodoranje dakpan



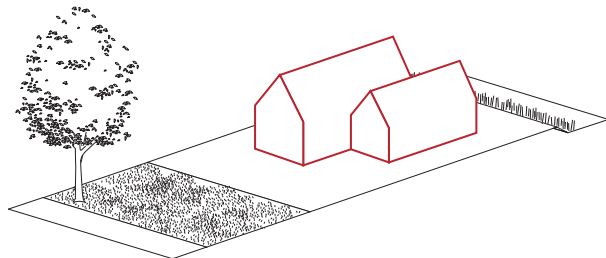
De kaprichting en positie binnen het bouwvlak zijn vrij te bepalen.



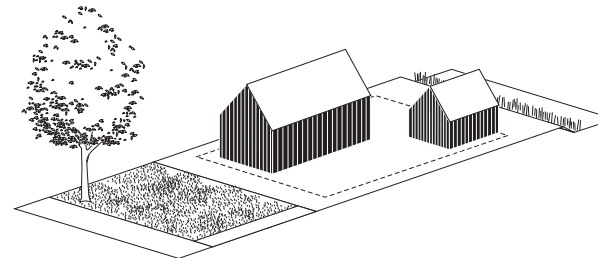
wit



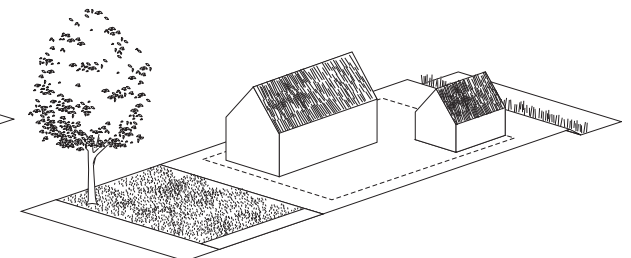
matte, antraciete dakpan



Samengestelde kappen zijn toegestaan zolang de hoofdvorm herkenbaar is.



zwart



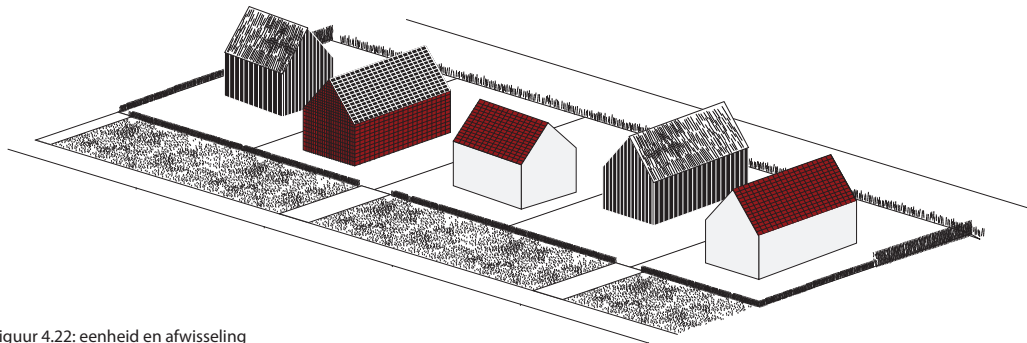
rieten kap

(textuur steen en/of voeg), toepassen van een lijst of band tussen onder- en bovengevel, toepassen van horizontale en verticale planken, etc.

Achterliggende gedachte is enerzijds het benadrukken van de relatie tussen huis en voortuin door middel van een verbijzondering van de ondergevel én anderzijds het benadrukken van het uitzicht vanaf de bovenliggende verdiepingen door de bovengevel subtiel te laten verschillen van de ondergevel (zie blz. 17).

#### **Keuze in materiaal en kleur**

De gevels van de woning kunnen zwart, wit of baksteenrood worden. De gevels kunnen hierbij uitgevoerd worden in: planken, baksteen, gekeimd metselwerk of stucwerk. Wanneer er gekozen wordt voor een witte baksteen dan dient het metselwerk van soortgelijke of hogere kwaliteit te zijn dan wit gekeimd metselwerk (fig. 4.16 t/m 4.18). Wanneer men voor één van de voorgeschreven materialen kiest, dient men alle gevels van het hoofdgebouw en de bij- en aanbouwen in dit ene materiaal uit te voeren. Toevoegingen in de vorm van afwijkend plaatmateriaal zijn dus niet toegestaan. Voor het dak heeft men de keuze uit een matte, roodoranje of antraciete, gebakken dakpan. Een rieten kap is ook mogelijk (fig. 4.19 t/m 4.21). Bij- en aanbouwen met een kap dienen uitgevoerd te worden met eenzelfde kapvorm en afdekkingsmateriaal als het hoofdgebouw.



Figuur 4.22: eenheid en afwisseling

#### **Woning karakter meegeven**

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

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

#### **Hoekwoningen op zichtlocaties**

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

#### **Architectonisch ensemble**

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

#### **Afwisseling in rooilijnen, materiaal en kleur**

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








# **4. Kavels Rieteilanden**



Figuur 5.1: Plankaart met de Kavels Rieteilanden

-  Kavels Rieteilanden
-  Contour Bouwvlak
-  Zichtlocatie



Figuur 5.2 t/m 5.5: inspiratie opzet de Rieteilanden

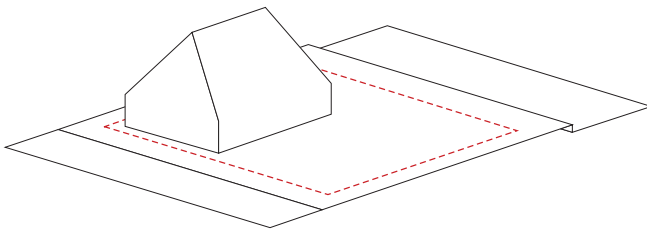
### In harmonie met de natuur

Pleviereneiland, Futeneiland, Zwaneneiland en Reigereiland krijgen een ruime, groene opzet waarbij bebouwing en natuur zo veel mogelijk met elkaar in harmonie zijn. De kavels variëren in oppervlak van circa 800 tot 1600 m<sup>2</sup> (fig. 5.1). Alle tuinen grenzen aan het water.

Om de eilanden een zo natuurlijk mogelijk aanzien te geven zijn de koppen van de eilanden ingepakt in brede rietkragen. Hier worden de ligplaatsen voor bootjes opgenomen in de rietkragen, zodat de natuurlijke uitstraling van de eilanden behouden blijft en de bootjes beschermd worden tegen sterke wind en golfslag. De diervriendelijke rietkragen vormen hiernaast een belangrijke leefomgeving voor flora en fauna en zorgen ervoor dat slibdeeltjes in het Woldmeer bezinken. Dit laatste is zeer belangrijk voor de waterkwaliteit van het meer.

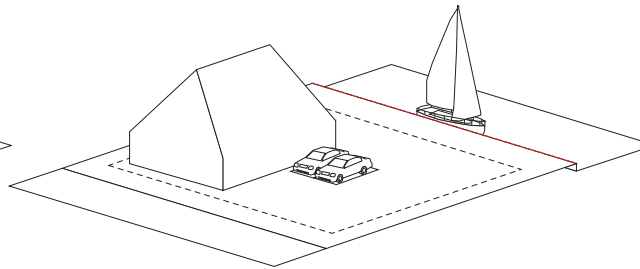
Om de natuurlijke uitstraling van de eilanden te garanderen wordt voor de bebouwing ingezet op rieten daken. Daken zijn sterk beeldbepalend omdat ze vanwege hun grootte en hoogte dominant zijn in het beeld vanaf het water. Rieten kappen gaan vanwege de kleur en het materiaal op in rietkragen (fig. 5.2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

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



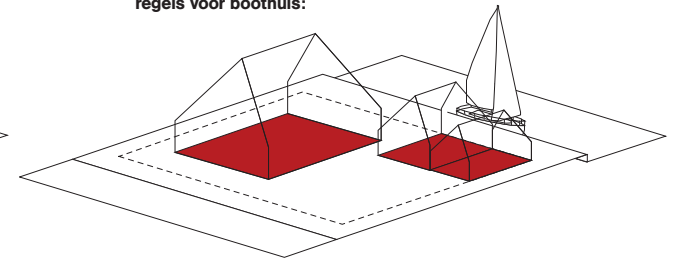
Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak:  
3m uit de voorkant van de kavel, 3m uit de zijkant en 5m uit de waterkant  
Op de koppen van de eilanden is de afstand tot de waterkant 10m.

Figuur 5.9 t/m 5.11: regels voor steigers:

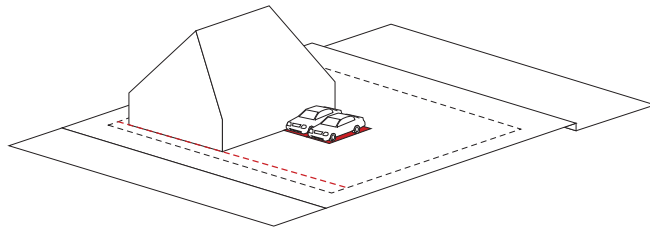


Bootjes kunnen direct aan de beschoeiing gelegd worden.

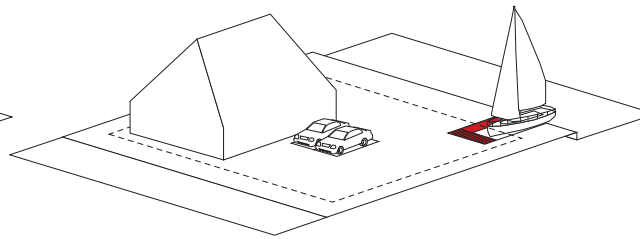
Figuur 5.12 t/m 5.14: bebouwingspercentage en regels voor boothuis:



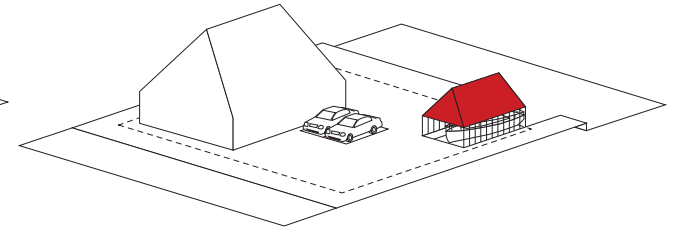
Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle bebouwing (woning en alle bijgebouwen) is 25% van de kaveloppervlakte.



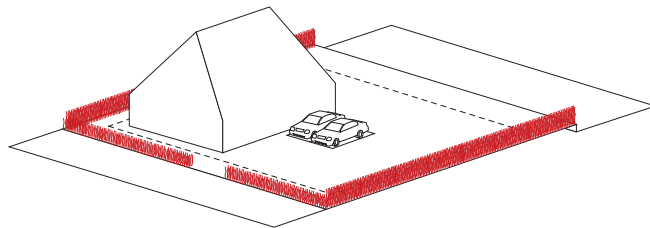
Twee opstelplaatsen voor auto's dienen naast de woning gerealiseerd te worden.



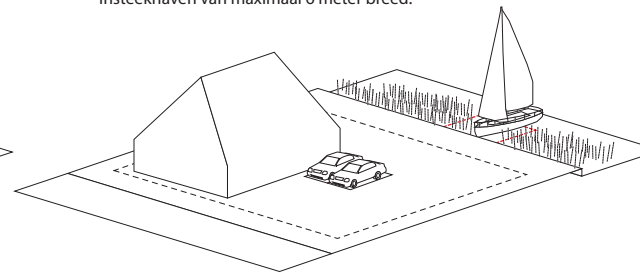
Keuzemogelijkheid voor de aanleg van een insteekhaven van maximaal 6 meter breed.



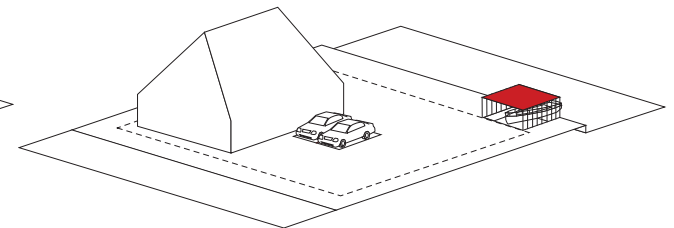
Bouwvergunningsplichtige boothuizen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.



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



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





## Inrichting van de kavel

### Voortuinen met hagen

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

### Bouwen binnen het bouwvlak

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

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

### Opstelplaatsen auto's

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

Reden voor deze regel is het streven de straatjes op de Rieteilanden een groen uiterlijk te geven waarbij de auto zo veel mogelijk uit het straatbeeld is gehaald. De kavels zijn breed genoeg om de auto's naast de woning te kunnen parkeren (fig. 5.7).

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

### Aanlegplaatsen en insteekhaventjes

Alle kavels op de Rieteilanden hebben een tuin die direct aan het water grenst. Bootjes kunnen direct aan de beschoeiing gelegd worden maar eigenaren van deze kavels kunnen ook kiezen voor de aanleg van een insteekhaven die maximaal 6 meter breed mag zijn. Deze optie zou eventueel gecombineerd kunnen worden met de oprichting van een boothuis (fig. 5.9, 5.10, 5.13 en 5.14).

Voor kavels die grenzen aan de brede rietkragen zal nader bepaald worden waar een insteekhaven met een maximale breedte van 6m en een eventuele dwarssteiger met een maximale breedte van 1,5m aangelegd kunnen worden (fig. 5.11). Ook deze kunnen doorgetrokken worden tot op de kavel, bijvoorbeeld voor de aanleg van een boothuis.

## Vormgeving en materialisatie

### Schuine kap

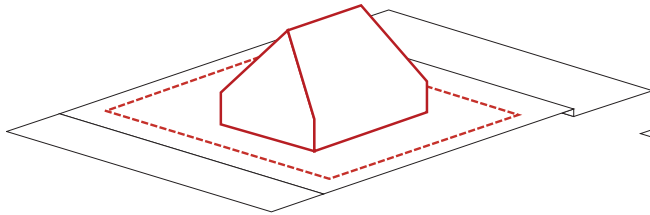
Alle woningen op de Rieteilanden dienen een kap met een helling van 50 graden of steiler te krijgen. Men is vrij in de keuze voor een langs- of een dwarskap (fig. 5.15 t/m 5.17). De maximale goothoogte bedraagt 3,5m en de maximale nokhoogte 10m (fig. 5.18). De maximale nokhoogte van bijgebouwen bedraagt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

### Rieten kappen

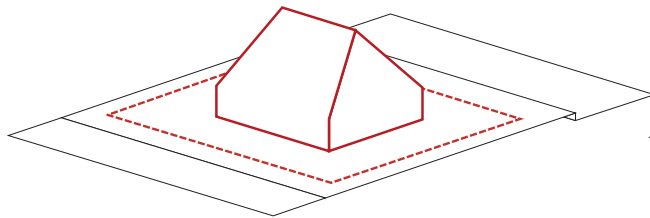
Om de uitstraling van de woningen in harmonie brengen met de natuurlijke opzet van de eilanden vormen lage rieten kappen het uitgangspunt voor de woningen met hun bijgebouwen op de Rieteilanden. Wanneer gekozen wordt voor een lage rieten kap



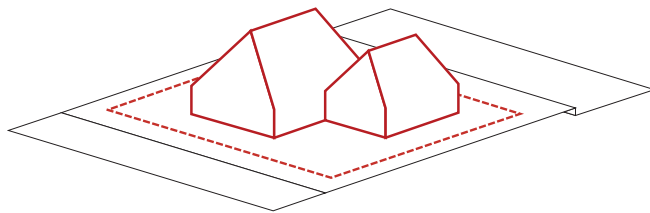
**Figuur 5.15 t/m 5.17: eenheid in hoofdvorm, afwisseling in positie:**



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

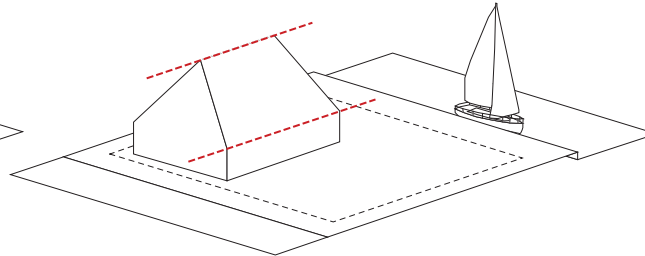


De kaprichting en positie binnen het bouwvlak zijn vrij te bepalen.

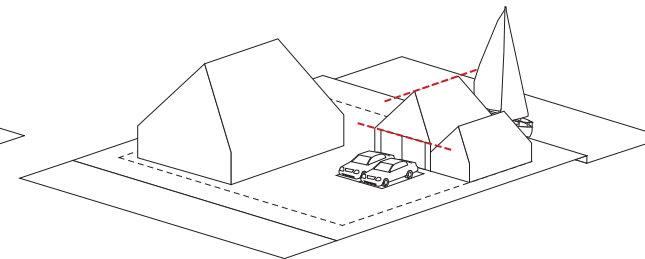


Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.

**Figuur 5.18 en 5.19: bouwregels hoofdgebouwen en bijgebouwen:**

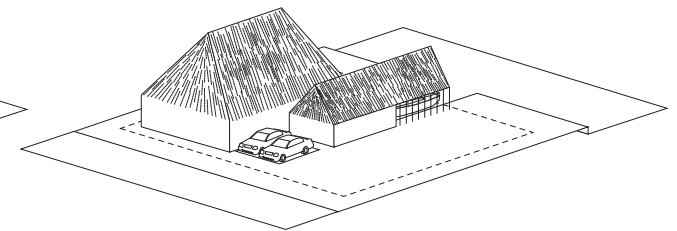
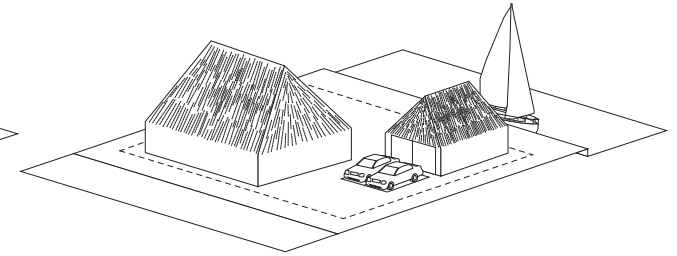


De nokhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 10m, de goothoogte is maximaal 3,5m.



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

**Figuur 5.20 en 5.21 architectonische ensembles**



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





dan gelden er verder geen beperkende voorschriften voor het gevelmateriaal.

#### **Alternatief**

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

#### **Architectonisch ensemble**

De hoofd-, aan- en bijgebouwen die op de kavel gerealiseerd worden, moeten een architectonisch ensemble vormen.

Dit betekent dat zowel de vormgeving als het kleur- en materiaalgebruik van hoofd- en bijgebouwen zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd (fig. 5.20 en 5.21).



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

#### **Zichtlocatie**

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



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



# 5. Waterwoningen



Contour kvels waterwoningen



## Waterwoningen

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

### Drijvende waterwoningen

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

### Integrale ontwerpogave

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

### Afstemming op omgeving

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

### Ecologische setting

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

### Beperkt aantal regels

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

### Inrichting van de kavel (zie figuur 6.2)

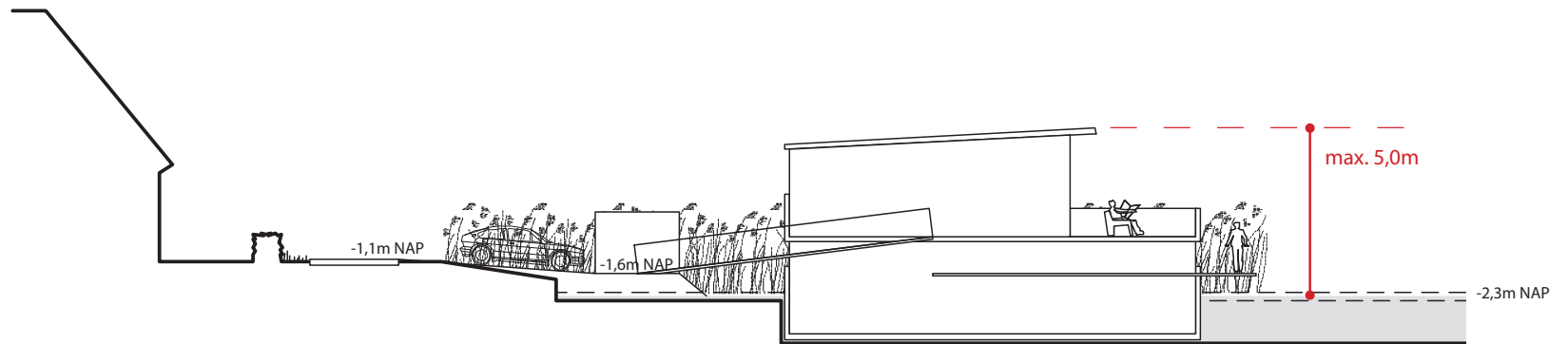
### Parkeergelegenheid tussen het riet

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

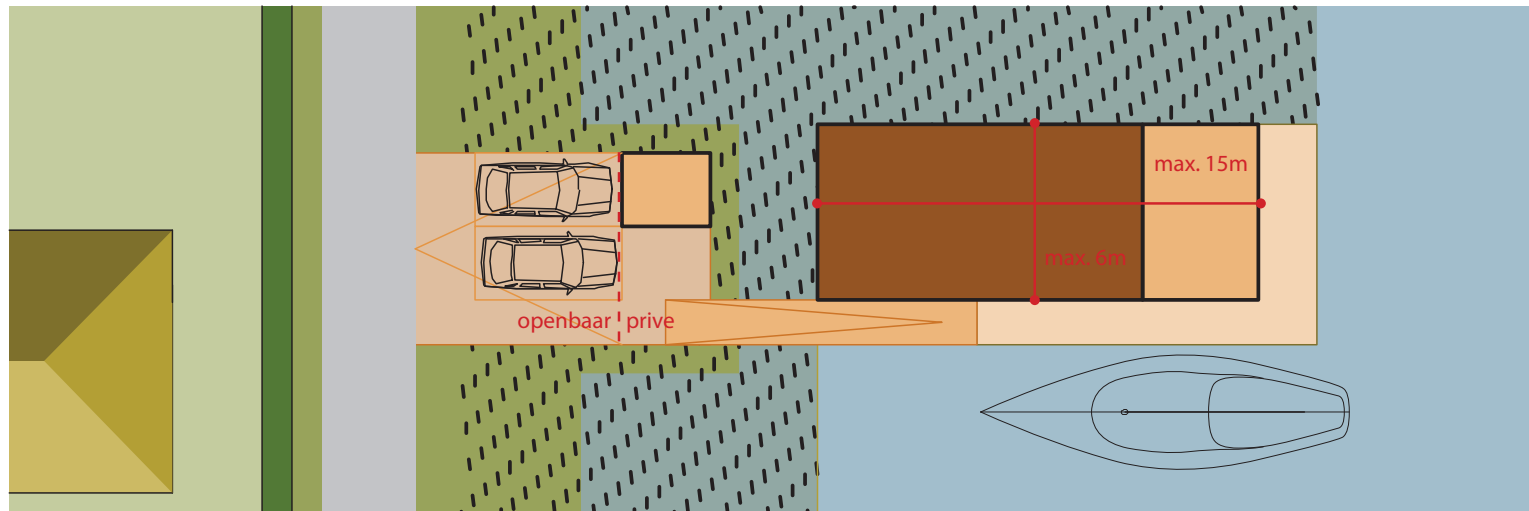
### Bouwen binnen het bouwvlak

Het maximale bouwvlak waarbinnen de waterwoning gerealiseerd moet worden bedraagt 6 bij 15m. Hiernaast mag een steiger van maximaal 75m<sup>2</sup> aangelegd worden, dit is exclusief toegangssteiger tot de woning. Het maximale bouwvlak voor de berging bedraagt 6m<sup>2</sup>.

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



Figuur 6.2: Principedoorsnede en plattegrond Waterwoning







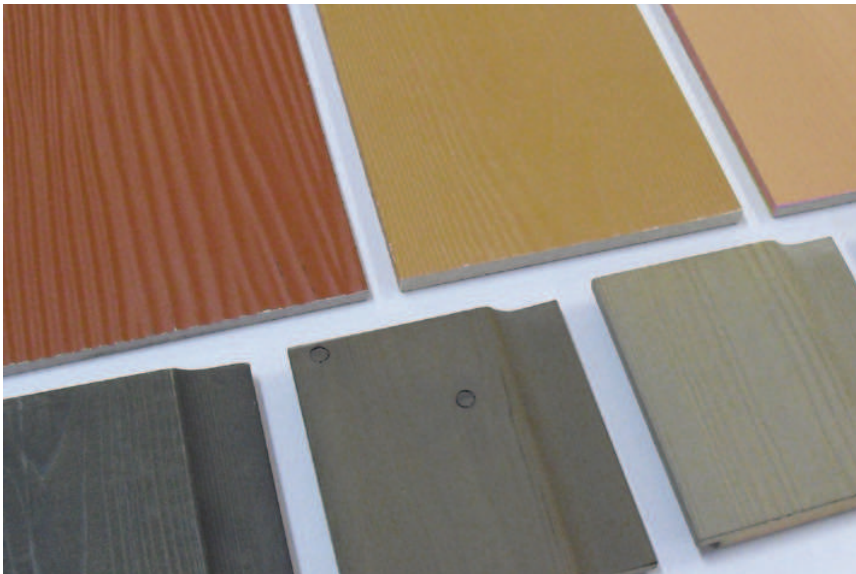
### Vormgeving en materialisatie

#### Architectuur van de Waterwoningen

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

#### Kapvorm

Men is vrij in de keuze van de kapvorm. De maximale dakhoogte bedraagt 5,0m ten opzichte van de waterlijn. Een dakterras bovenop de bovenverdieping van de Waterwoning is niet toegestaan, wel bovenop de onderverdieping. De berging wordt maximaal 2,5m hoog en dient een mossedumdak of een licht hellend dak van antracietkleurige bitumen te krijgen.



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

#### Beperkte keuze in materiaal en kleur

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

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

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

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

#### Familie van elkaar

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



## **6. Eilandspecial**





Figuur 7.1: Bijzondere clustering van losse wooneenheden.



Figuur 7.2: Gevel staat direct in het water.



Figuur 7.3: Zachte overgang tussen bebouwing en water.

Figuur 7.4: Plankaart met de eilandspecial rood omkaderd.

## Eilandspecial

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

### Functie van de Eilandspecial

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

### Architectuur en materialisatie

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

### Clustering of één gebouwvorm

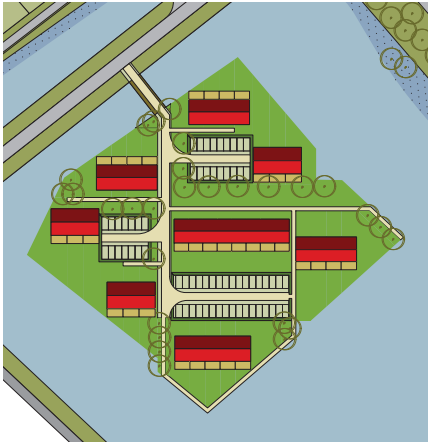
Bij de vormgeving van de bebouwing van de Eilandspecial dient duidelijk stelling genomen te worden: óf het wordt een bijzondere clustering van losse wooneenheden (figuur 7.1), óf de woningen worden samengevoegd tot één gebouwvorm. Voorkomen moet worden dat de Eilandspecial uiteenvalt in vier rijen grondgebonden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

### Openbare ruimte

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







Figuur 7.5: Mogelijke uitwerking Eilandspecial.



Figuur 7.6: Verbijzondering met eenvoudige woningen.



Figuur 7.7: Collectieve tuinen.

### Relatie tot het water

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

### Inspiratie: collectief en autarkisch

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



# **7. Gebietsgerichte Welstandscriteria**

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

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

## 1. Meerstadkwaliteit (algemene regels)

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

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

Het oppervlak van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 200m<sup>2</sup>, het oppervlak van bijgebouwen bedraagt maximaal 100m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

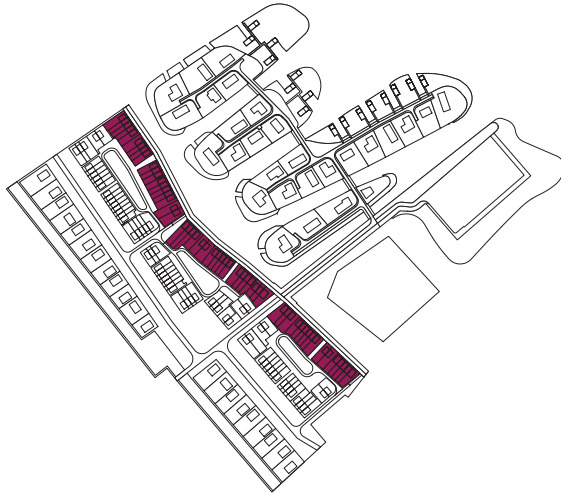
Vormgeving, materiaal- en kleurgebruik van aan- en bijgebouwen moeten passen binnen de context.

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

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



## 2. Waterfrontclusters



### Waterfront

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

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

Variatie in korrelgrootte (langere rijtjes afgewisseld met kortere en met 2<sup>^</sup>1-kappers) en variatie in ruimte tussen de bebouwing (waardoor groen ook tussen de bebouwing te zien is). Uiteindelijke verkaveling van de clusters dient minimaal evenveel variatie in korrelgrootte en tussenruimten te vertonen als het stedenbouwkundige ontwerp.

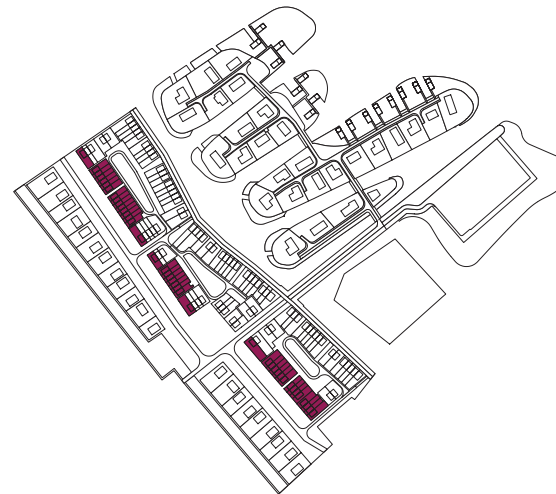
De Waterfrontwoning bezit in algemene zin de volgende kenmerken:

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

5. subtiele variaties in plaatsing van de gevelopeningen
6. subtiele variaties in geveltoevoegingen
7. eenheid in de inrichting van de voorzone (met uitzondering van de 2<sup>^</sup>1-kappers)

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

### Meeroeverslaan



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

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

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

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

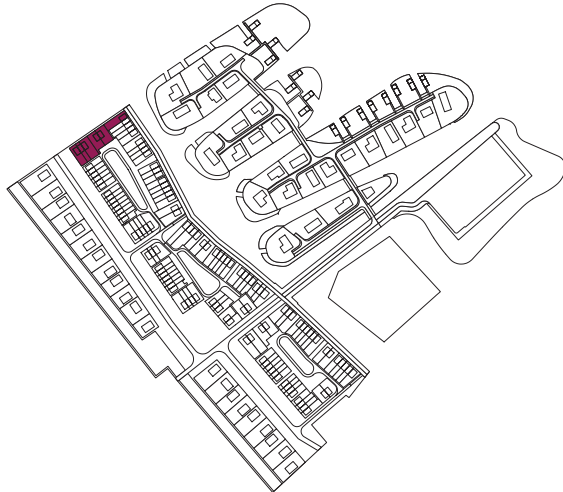
1. de rode baksteen van de Waterfrontwoningen,
2. wit gekeimde steen, wit metselwerk van soortgelijke of hogere kwaliteit dan wit gekeimd metselwerk of witte houten planken,
3. zwarte baksteen, zwart gekeimde steen of zwarte houten planken.

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

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

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

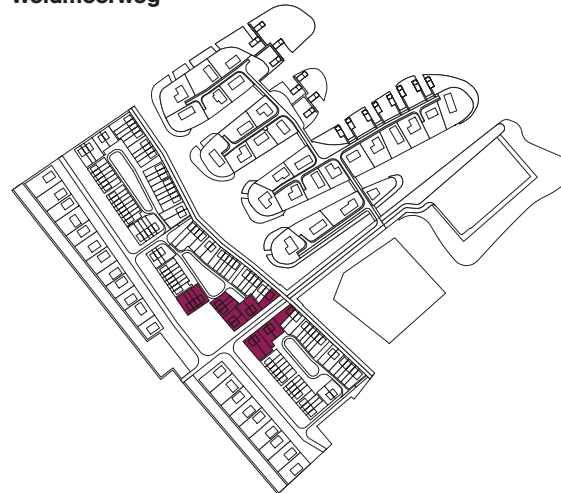
#### Groene Radiaal (Bitterzoet)



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

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

#### Woldmeerweg



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

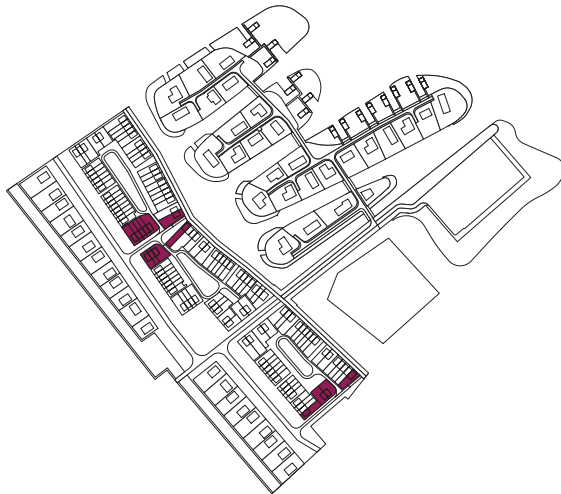
De bebouwing krijgt twee bouwlagen met kap en de woningen krijgen een voordeur aan de Woldmeerweg. Uitzonderingen zijn de hoekwoningen die ook een voordeur aan de zijkant kunnen krijgen. De woningen dienen wel voldoende ramen georiënteerd op de Woldmeerweg te krijgen.





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

#### Dwarsstraatjes (Scheerling en Valeriaan)

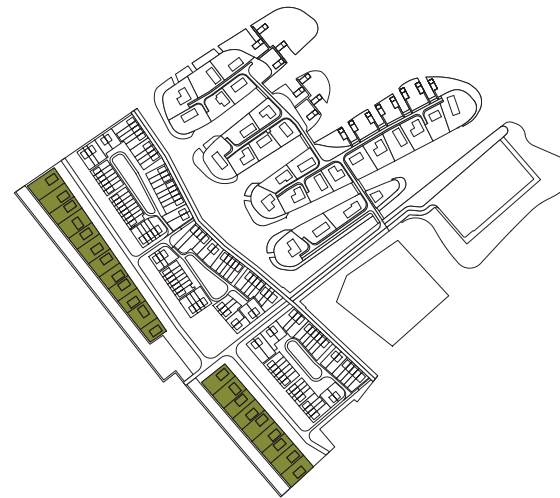


Bebouwing dient een duidelijke relatie aan te gaan met de openbare ruimte als begeleiding van het zicht op het Woldmeer en als versterking van het intieme karakter van de dwarsstraatjes Scheerling en Valeriaan.

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

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

### 3. Kavels Kwelvaart



#### Inrichting van de Kavel

Maximaal 25% van het totale kaveloppervlakte mag bebouwd worden.

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

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

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

#### Vormgeving en materialisatie bebouwing

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

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

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

Toepassing van het Meerstaddetail.

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

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

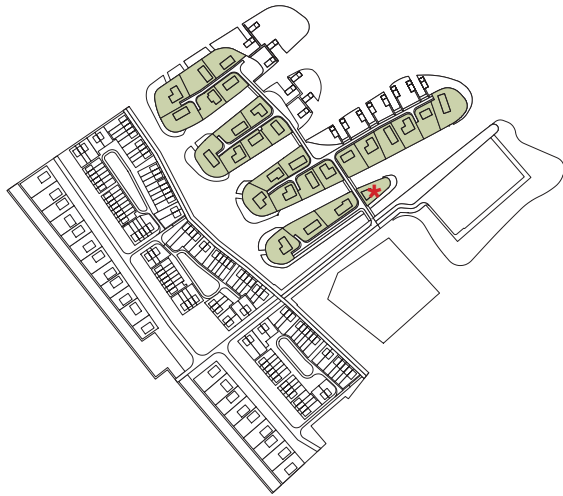
Voor alle daken van het hoofdgebouw en de schuine daken van aan- en bijgebouwen dient een keuze gemaakt te worden uit de volgende materialen: roodoranje of antraciete, keramische dakpannen of rietbedekking.

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

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

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

## 4. Kavels Rieteilanden



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

### Inrichting van de Kavel

Maximaal 25% van het totale kaveloppervlakte mag bebouwd worden.

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

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

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

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

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

### Vormgeving en materialisatie bebouwing

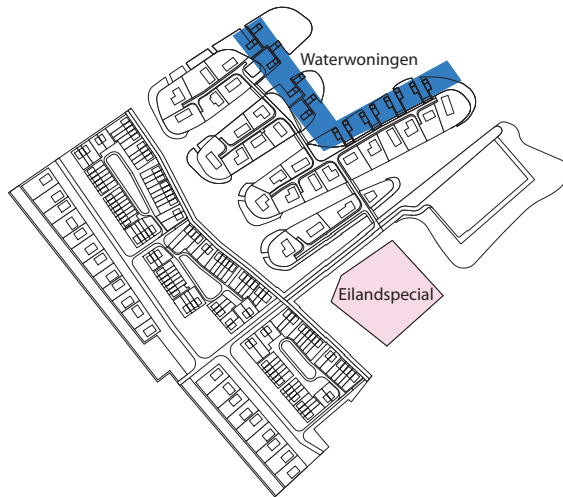
Schuine kap met een helling van 50 graden of steiler. Langs- of een dwarskap. Maximale nokhoogte hoofdgebouw is 10m met een maximale goothoogte van 3,5m. Maximale nokhoogte van bijgebouwen is 6m met een maximale goothoogte van 3,5m.

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

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

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

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



## 5. Waterwoningen

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

### Inrichting van de kavel

De waterwoningen krijgen een enigszins verlaagde parkeergelegenheid tussen het riet. Hier is ruimte voor twee auto's en een berging.

Het maximale bouwvlak waarbinnen de waterwoning gerealiseerd moet worden bedraagt 6 bij 15m. Hiernaast mag een steiger van maximaal 75m<sup>2</sup> aangelegd worden, dit is exclusief toegangssteiger tot de woning. Het maximale bouwvlak voor de berging bedraagt 6m<sup>2</sup>.

### Vormgeving en materialisatie

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

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

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

Wanneer men voor één van de voorgeschreven materialen en kleuren kiest, dan dient men alle gesloten delen van de gevels van de Waterwoning in dit ene materiaal en die ene kleur uit te voeren. Toevoegingen in de vorm van afwijkend plaatmateriaal zijn dus niet toegestaan.

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

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

## 6. Eilandspecial

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

© 2010 **De Zwarte Hond**

in opdracht van:

**Gemeenschappelijke Regeling Meerstad**

Postbus 13

9620 AA Slochteren

T. (0598) 42 55 95

[info@meerstadonline.nl](mailto:info@meerstadonline.nl)

[www.meerstadonline.nl](http://www.meerstadonline.nl)

