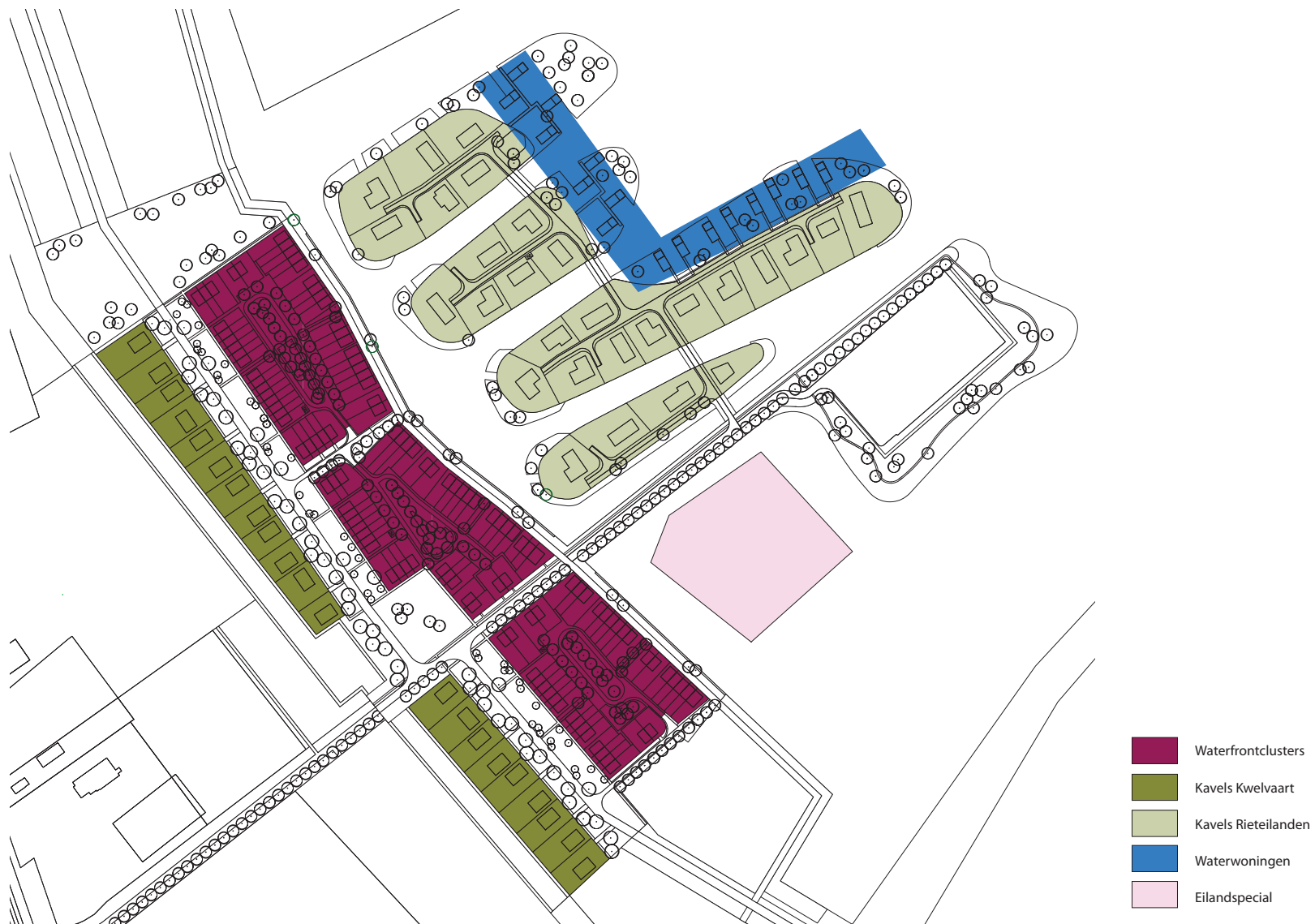


Meeroevers I

Beeldkwaliteitplan

12.11.2010



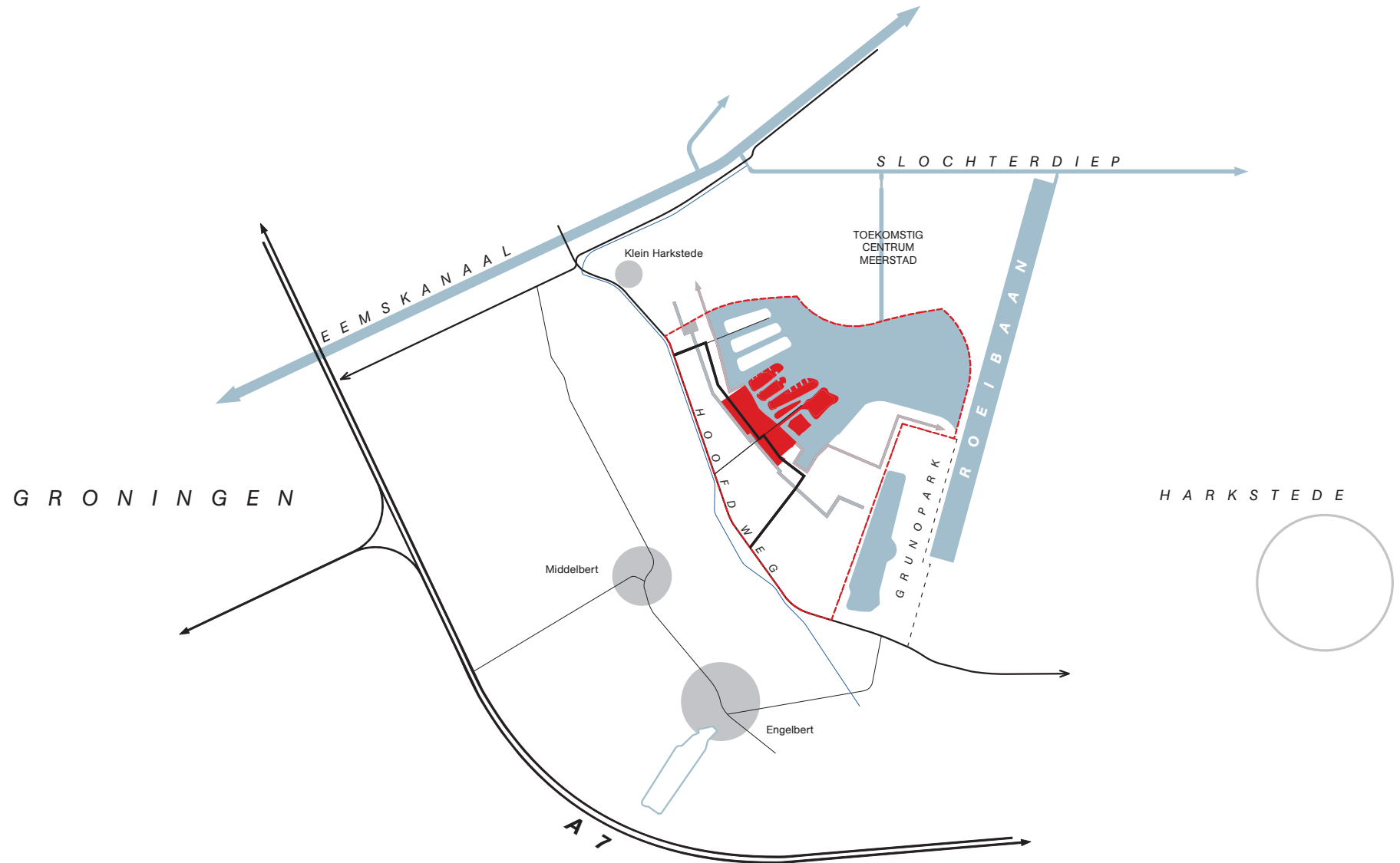




Inhoud

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

0. Inleiding



Figuur 1.0: Meeroevers I in zijn context



Meeroevers I

Veelzijdig wonen in de natuur

Meeroevers is het eerste deel van een nieuw “woonlandschap” dat ten oosten van Groningen, tussen het Eemskanaal en Harkstede wordt aangelegd. De komende jaren zal gefaseerd een meer aangelegd worden met daaromheen ruim opgezette woongebieden afgewisseld met veel nieuwe natuur.

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

Gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp

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

Stedenbouwkundig ontwerp Meeroevers

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

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

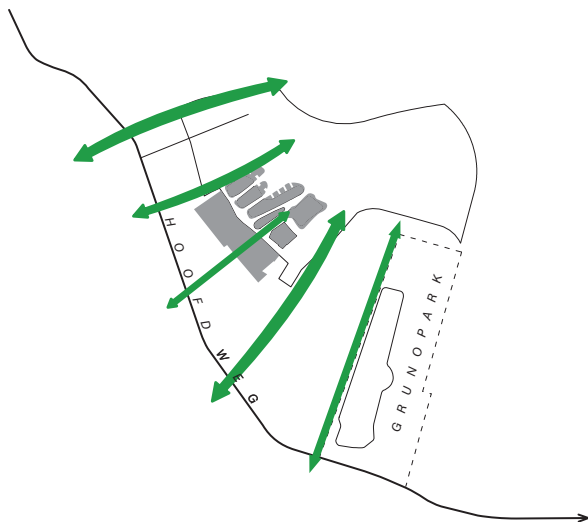
Meeroevers zal in vier fasen ontwikkeld worden (fig. 1.5). Ten zuidoosten van Meeroevers I zal het centrum van Meeroevers gerealiseerd worden rond een klein haventje (fig. 1.6). In het centrum wordt een basisschool beoogd.

Differentiatie aan woonmilieus

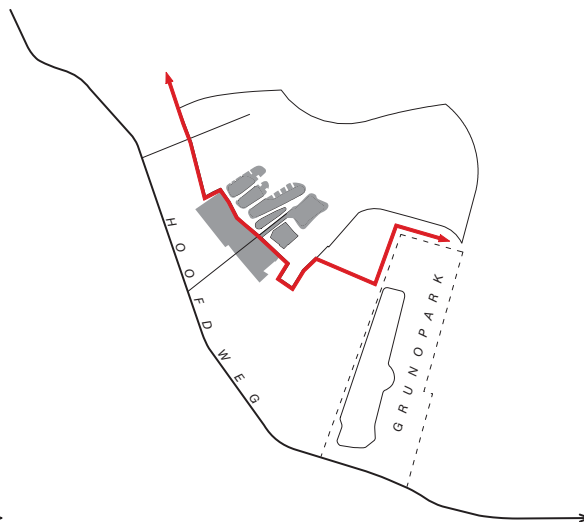
Binnen Meeroevers I is er een grote variatie aan woonmilieus.

Vanaf het Woldmeer gezien bestaat Meeroevers I uit de volgende onderdelen (fig. 1.8 op blz. 10):

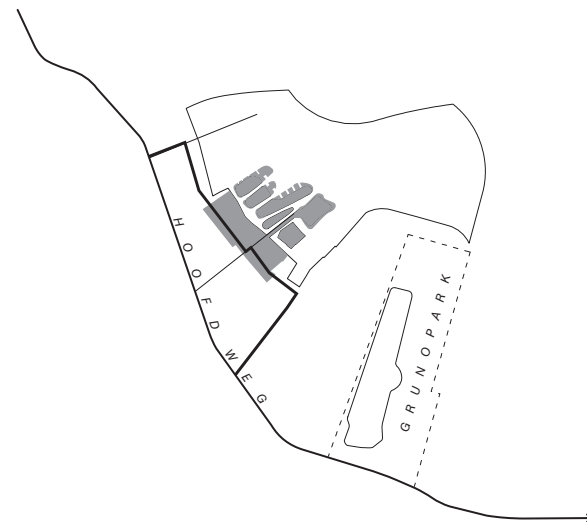
1. Waterwoningen aan de rand van het open Meer,
2. ruime kavels voor vrijstaande woningen op de eilanden,
3. Eilandspecial met woonmilieu voor een specifiek segment,
4. Waterfrontwoningen met afwisseling van rij- en halfvrijstaande woningen,
5. laanbebouwing bestaande uit rijwoningen,
6. kavels tussen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



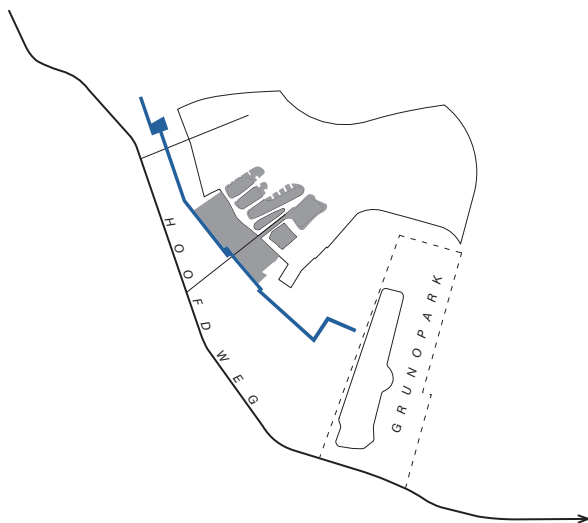
Figuur 1.1: Groene radialen vormen de ruimtelijke verbindingen tussen de Hoofdweg en het Woldmeer.



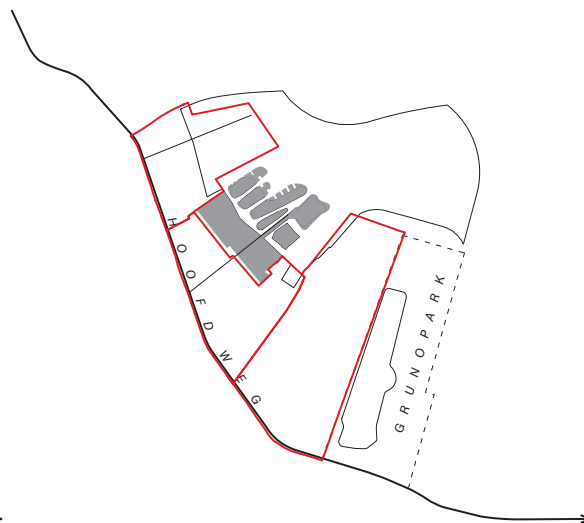
Figuur 1.2: Het Waterfront met het Oeverpad is de ruggengraat van heel Meeroevers.



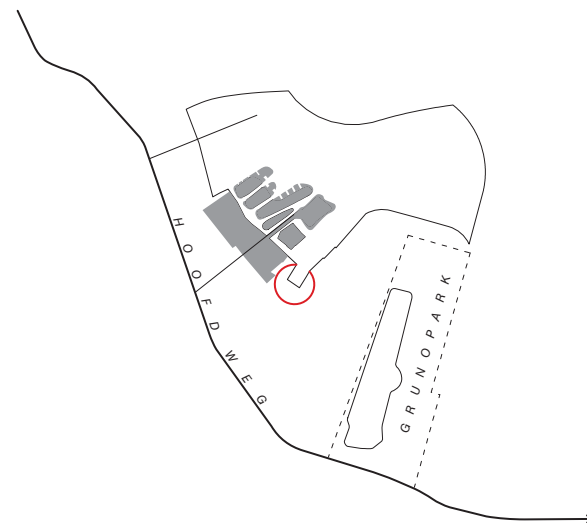
Figuur 1.3: De Meeroeverslaan is de hoofdontsluitingsweg van Meeroevers



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



Figuur 1.5: Ontwikkeling Meeroevers in vier fasen



Figuur 1.6: Voorzieningen rond het haventje



Doel en Leeswijzer

Doel beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan is zowel een inspiratiedocument voor de architect als toetsingsdocument voor de welstandcommissie (hoofdstuk 7. Gebiedsgerichte Welstandscriteria). Het heeft als doel het vastleggen van een bepaalde basiskwaliteit voor de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning. Het geeft hiervoor een aantal regels waar de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning aan moet voldoen. De regels zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en tussen de bebouwing en haar directe omgeving.

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

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

Relatie tot Welstandsnota Slochteren

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

Relatie tot bestemmingsplan

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

Geen rechten

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

Leeswijzer

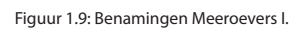
In het volgende hoofdstuk wordt als eerste de Meerstadkwaliteit uiteengezet. Dit overkoepelende hoofdstuk is van toepassing op alle onderdelen van Meeroevers I die daarna afzonderlijk behandeld worden.

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

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



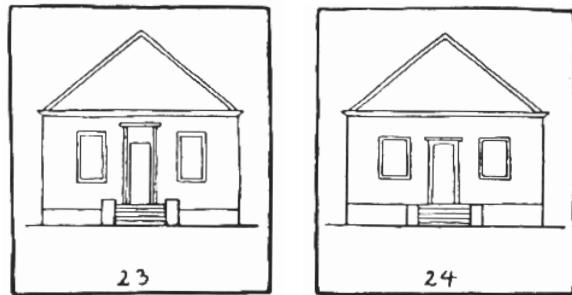
Figuur 1.8: Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers I



1. Meerstadkwaliteit



Ensceneren en Meerstaddetail



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



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

Meerstadlandschap

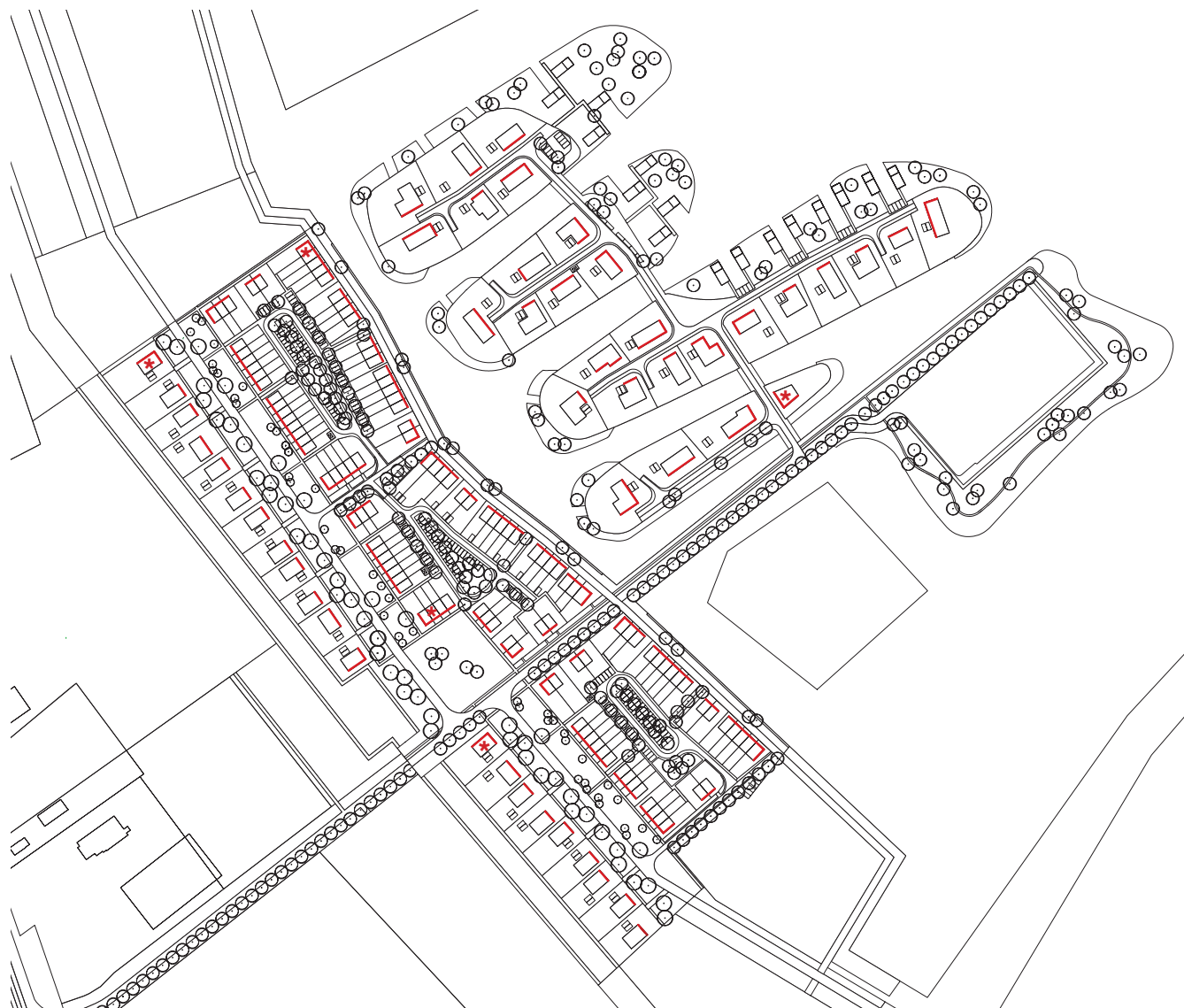
Meerstad is een unieke ontwikkeling waarin landschap, natuur en water overheersen. Door de verschillende deelontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen kan een bijzonder Meerstadlandschap worden gerealiseerd.

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

Ensceneren van het landschap

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

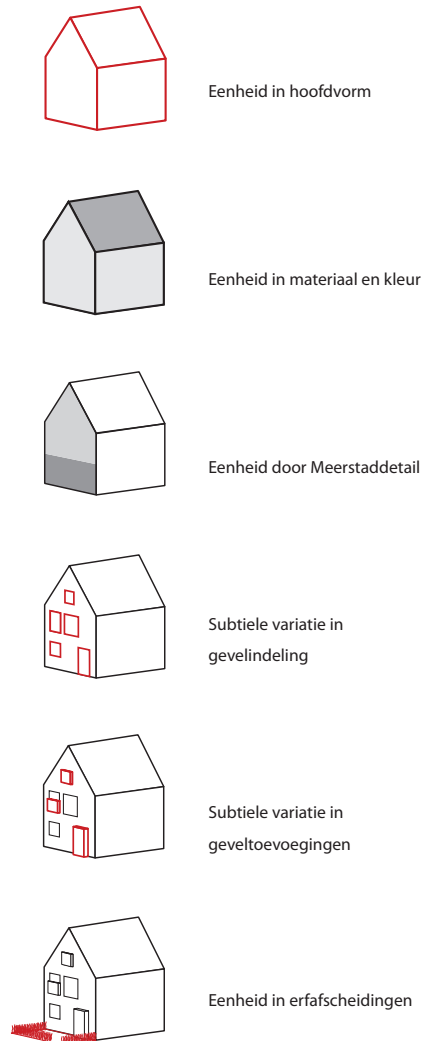
De opgave voor de verschillende onderdelen van Meeroevers I is dus niet het ontwerpen van autonome deelgebieden maar het maken van een gemeenschappelijk ontwerp voor het grotere geheel. De woningen langs de oever van Meeroevers I bijvoorbeeld, gaan uiteindelijk samen met de oeverwoningen van Meeroevers II, III en IV de totale Waterfrontbebouwing van Meeroevers vormen. De woningen aan de Meeroeverslaan vormen samen met de Laanwoningen in de volgende fasen de totale laanbebouwing. Onderlinge afstemming en afstemming op de functie en inrichting van de aangrenzende openbare ruimte is hierbij dus vereist.



Figuur 2.3: Voorkanten en zichtlocaties

— Voorkant woning

* Zichtlocatie



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

Het Meerstaddetail

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

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

Aansluiting op tuin en openbare ruimte

Er zal bij de Meerstadwoning extra aandacht moeten worden besteed aan de aansluiting op de tuin en de openbare ruimte. De routing van de straat via de tuin naar de voordeur van de woning, is een belangrijke ontwerpogave bij de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning. Ook op dit schaalniveau dient er dus nagedacht te worden over de encenering van het Meerstadlandschap.

De Meerstadwoning

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

1. Eenheid in hoofdvorm

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

2. Eenheid in materiaal en kleur

De Meerstadwoning heeft één materiaal voor alle gevels en één materiaal als dakbedekking (fig. 2.5). Afhankelijk van de locatie kunnen de gevels van een woning zwart, wit of baksteenrood worden. De gevels kunnen hierbij uitgevoerd worden in: planken, baksteen, gekeimd metselwerk of stucwerk. Wanneer er gekozen wordt voor een witte baksteen dan dient het metselwerk van soortgelijke of hogere kwaliteit te zijn dan wit gekeimd metselwerk. De daken krijgen matte, roodoranje of antraciete, keramische dakpannen of een rieten kap, afhankelijk van de locatie. Kozijnen van ramen en deuren, extra omlijstingen, dakranden (etc.) zijn wit of worden uitgevoerd in grijs tinten. Bewegende delen zijn wit, donkergroen, worden uitgevoerd in grijs tinten of hebben de kleur van de gevel.

3. Eenheid door Meerstaddetail

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

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

4. Subtiële variatie in gevelindeling

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

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

5. Subtiële variatie in geveltoevoegingen

De individualiteit van de Meerstadwoning dient verder versterkt te worden door iedere woning een eigen karakter mee te geven. Middelen hiervoor zijn het al dan niet omkaderen van de gevelopeningen, het al dan niet toepassen van daklijsten, het werken met diepe neggen of ramen toepassen die juist vlak in de gevel zijn geplaatst. Verder kunnen toevoegingen als een Frans balkon, bloembakken of een gevelsteen de woning een extra individuele expressie geven (fig. 2.8).

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

6. Eenheid in erfafscheidingen

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

Zichtlocaties

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

Voorkanten

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

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

Aan- en bijgebouwen

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

Algemene bouwregels

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

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



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



Uitgangspunten Duurzaamheid

Energieconcept

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

Groninger Woonkwaliteit

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

Bijzondere elementen duurzaamheid en ecologie

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

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

Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld:

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

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

2. Waterfrontclusters



Afstemming per ruimtelijke eenheid

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

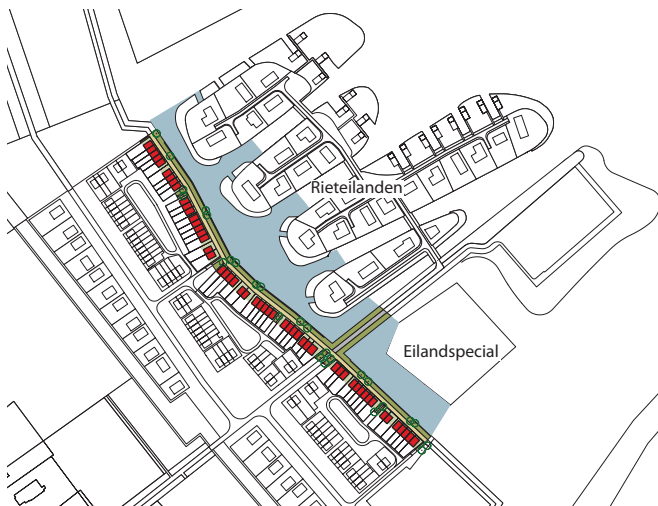
Waterfront

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

Decorfunctie

Wanneer we het Waterfront in het kader van het insceneren van het Meerstadlandschap bekijken, dan vervult het Waterfront de functie van decor. De Rieteilanden en de Eilandspecial zullen vanaf het meer de aandacht trekken, het Waterfront is hierbij de achtergrond.

Vanwege deze decorfunctie zal het Waterfront een bepaalde mate van ingetogenheid moeten uitstralen. Tegelijkertijd vormt de Waterfrontbebouwing ook de begeleiding van het Oeverpad. Om het fietsen en wandelen over het Oeverpad tot een aangename belevenis te maken dient de Waterfrontbebouwing over voldoende afwisseling te beschikken. Er moet dus gezocht worden naar eenheid én variatie in de bebouwing.

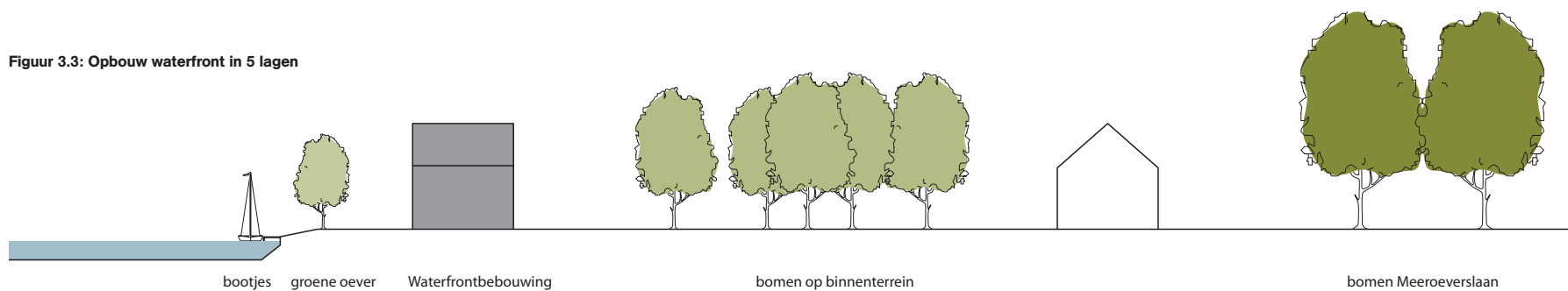


Figuur 3.1: Waterfront: gefaseerde ontwikkeling van de ruggengraat van Meeroevers

Figuur 3.2: Plankaart met de Waterfrontclusters rood omkaderd.

De bebouwing op zichtlocaties is aangeduid met een *

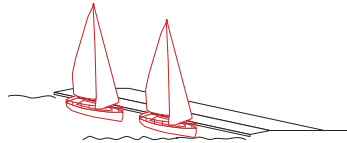
Figuur 3.3: Opbouw waterfront in 5 lagen



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

Figuur 3.5: Opbouw in 5 lagen

1. Langssteiger met bootjes



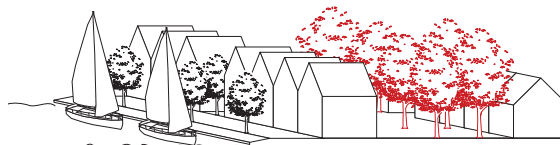
2. Oeverpad met groene oever



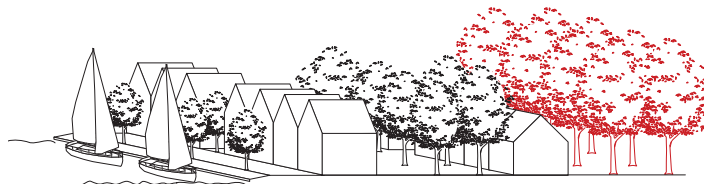
3. Waterfrontbebouwing



4. Bomen op de binnenterreinen



5. Bomen langs de Meeroeverslaan

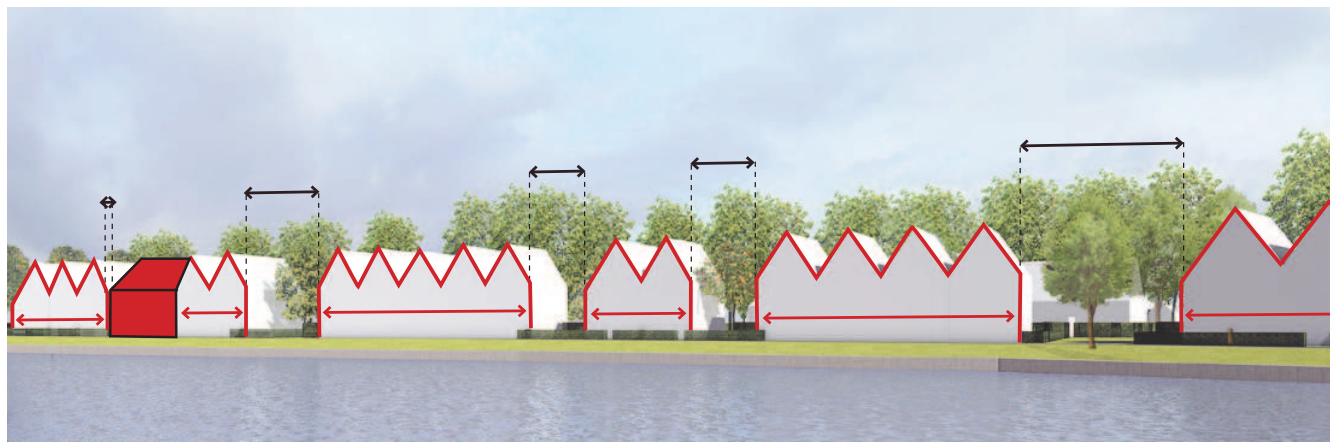


Opbouw in vijf lagen

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

Steiger, oever en Oeverpad

De eerste twee lagen van het Waterfrontbeeld worden gevormd door bootjes aan een steiger langs de volledige lengte van het Waterfront en door de groene oever en het Oeverpad. De steiger zal een eenvoudige houten constructie worden waar de bootjes langs gelegd kunnen worden. Tussen de steiger en het Oeverpad komt een circa 5m brede groen talud met her en der een boom. Het Oeverpad wordt circa 4,5m breed (zie fig. 3.9 op blz. 31).

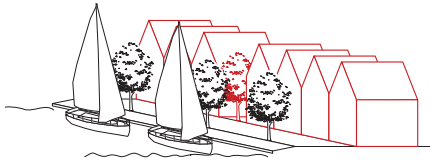


Figuur 3.6: Eenheid en variatie in de bebouwingslaag

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



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



Eenheid en gefaseerde ontwikkeling

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

Variatie in korrelgrootte

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

Variatie in ruimte tussen de bebouwing

Het Waterfront krijgt een dorpse, groene uitstraling. Dorps doordat de bebouwing relatief laag is en geen aaneengesloten bebouwingswand vormt. Groen doordat er niet alleen voor en achter de Waterfrontbebouwing, maar ook tussen de bebouwing groen te zien is.

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

Variatie door 'specials'

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

Plankaart is uitgangspunt

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

Figuur 3.8: eenheid en variatie in hoofdvorm

Eenheid in hoofdvorm:
Dwarskap met helling van 50
graden of steiler



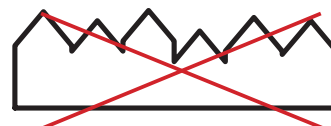
Geen hoofdvorm met
asymmetrische kap

Variaties in breedte en hoogte:
Nokhoogte max. 13m
Goothoogte max. 7m



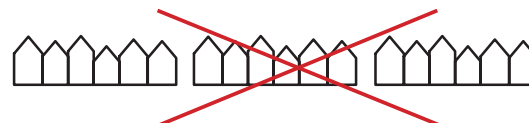
Niet te veel repetitie per rij en
niet te lange rijen

Variatie door van twee
woningen één gebouwvorm
te maken



Ontwerpopgave is niet de
compositie van een rijtje

Afwisseling in korrelgrootte
en tussenruimte met subtiële
variëaties op gebouwniveau



Te weinig variatie in
korrelgrootte en afstand
tussen de bebouwing



Gebouwniveau: eenheid en variatie

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

1. Eenheid in hoofdvorm

De hoofdvorm van de Waterfrontwoningen bestaat uit twee lagen met een dwarskap (van tenminste 50 graden). De woningen dienen geen asymmetrische kap te krijgen. Daarnaast blijft de woning altijd individueel herkenbaar. De ontwerpogave is dus niet de totale compositie van een rijtje of cluster, maar de individuele woning op zich.

2. Eenheid in materiaal en kleur

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

3. Eenheid door Meerstaddetail

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

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

4. Variatie in breedte en hoogte

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

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

5. Variatie in gevelindeling

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

6. Variatie in geveltoevoegingen

Omkadering van kozijnen, toepassen van verschillende daklijsten, verbijzonderen van de entree of het toepassen van een Frans balkon. Op het detailniveau van de geveltoevoegingen zijn er allerlei mogelijkheden om iedere woning een individuele expressie te geven. Dit kan bijvoorbeeld doordat bewoners bloembakken aan de gevel hangen of hun huis een naam of gevelsteen geven.

7. Eenheid in overgang openbaar-privé

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





Figuur 3.9: Oeverpad met groene oever en steiger.

Uitzondering overgang openbaar-privé

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

Voorbeelden

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



Figuur 3.11: Voorbeeld van verharde voorzone



Figuur 3.12: Voorzone kan een hoogteverschil overbruggen

Figuur 3.10:

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



Figuur 3.14: Voorbeeld - Broek in Waterland

Eenheid in:

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

Variatie in:

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



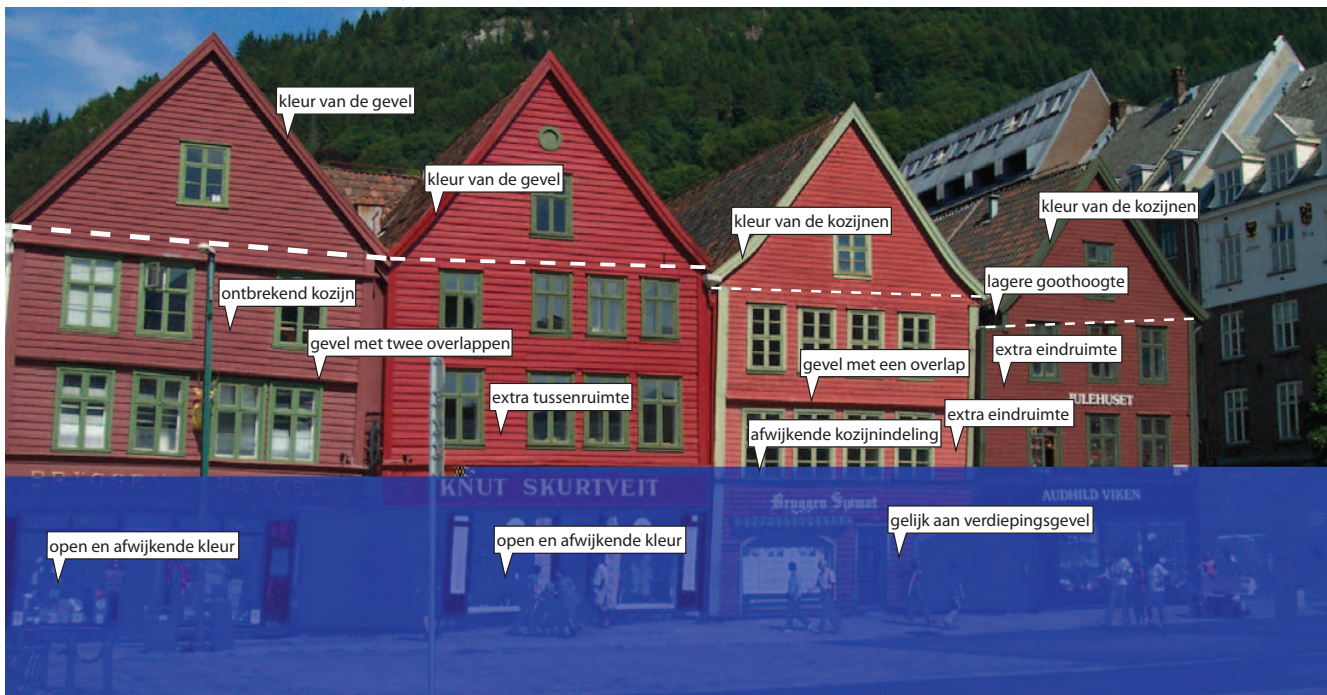
Figuur 3.15: Voorbeeld - Bergen - Noorwegen

Eenheid in:

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

Variatie in:

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





Figuur 3.16: Voorbeeld - Schiermonnikoog

Eenheid in:

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

Variatie in:

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



Figuur 3.17: Voorbeeld - Stavanger - Noorwegen

Eenheid in:

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

Variatie in:

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



Meeroeverslaan

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

Aansluiting op het Woldmeer

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

Bomen en hagen

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

Gebouwniveau: eenheid en variatie

1. Eenheid in hoofdvorm

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

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



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

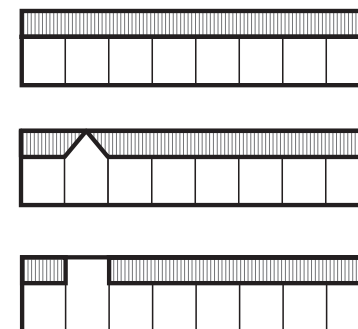
Figuur 3.19: Schiermonnikoog, voorbeeld van wonen aan een laan met een brede groenstrook voor de voortuinen van de woningen. Hagen maken het beeld nog groener.



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



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

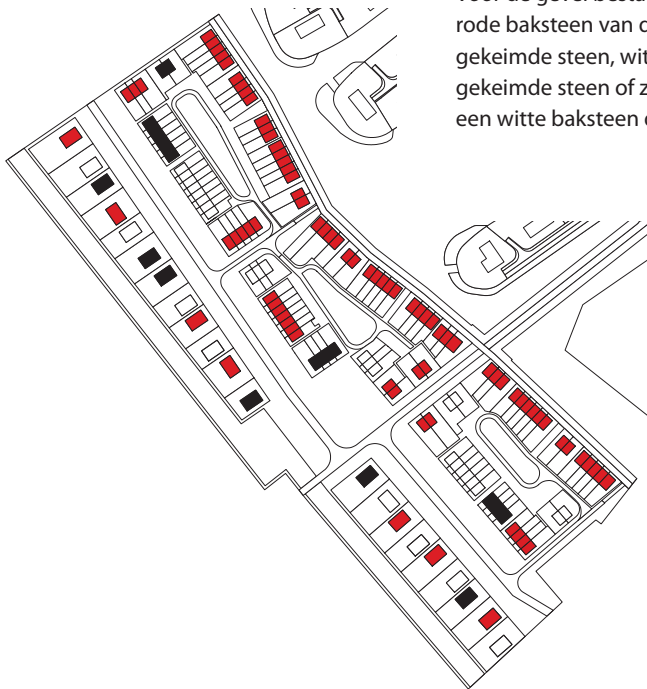


Figuur 3.23: laanbebouwing Waterfrontclusters
Hoofdvorm kan een heel eenvoudige opzet hebben met hier en daar een verbijzondering.

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

2. Variatie in materiaal en kleur

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



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

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

3. Eenheid door Meerstaddetail

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

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

4. Variatie in geveltoevoegingen

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

5. Eenheid door voordeur met voortuin

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



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



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



Figuur 3.27: Referentie voor inrichting Groene Radiaal

Groene Radiaal

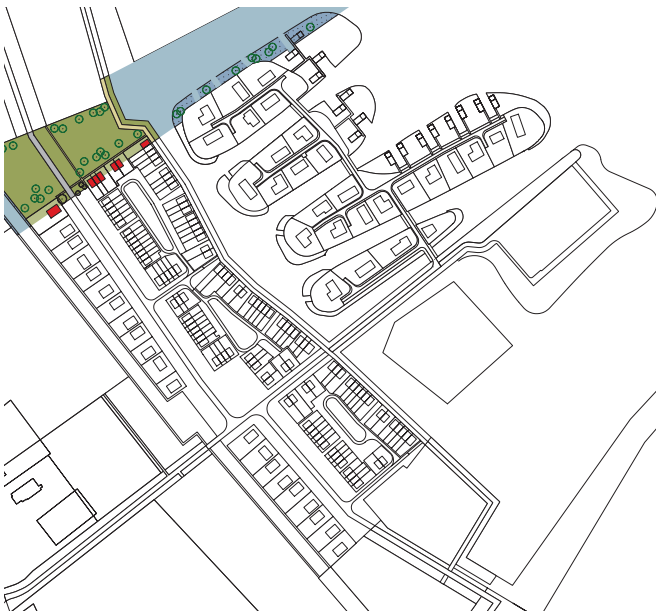
De Groene Radiaal krijgt de bestemming GIOS (Groen In en Om de Stad) en zal een natuurlijke inrichting krijgen met doorzichten tussen de Hoofdweg en het Woldmeer. Door te sturen op type ondergrond, maaiveldhoogte en maaibeeld, kan de Groene Radiaal een spectaculair halfopen landschap worden waar in het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

Bebouwing

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

Speciale aandacht voor de zichtlocaties

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



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



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



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

Woldmeerweg

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

Bebouwing

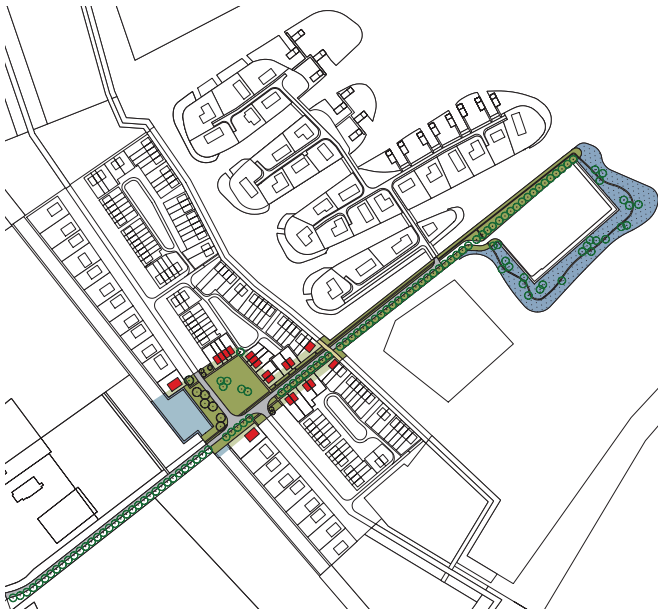
Ook de bebouwing langs de Woldmeer heeft een wisselend karakter. Tussen de clusters is het een intieme laanbebouwing waarbij de woningen relatief dicht op de weg staan. Aan de grote groene ruimte op de kruising met de Meeroeverslaan is de afstand tussen weg en bebouwing groot en is de bebouwing van afstand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

Materiaal, kleur en vormgeving

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

Speciale aandacht voor bebouwingshoek

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



Figuur 3.31: De Woldmeerweg is een radiaal met verschillende sferen.

Extra aandacht voor de bebouwingshoek ten noorden van de GIOS-ruimte



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



Figuur 3.33: informeel bezoekersparkeren



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



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

Dwarsstraatjes

Drie functies

De twee dwarsstraatjes Scheerling en Valeriaan hebben drie functies:

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

Intiem karakter

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

Bebouwing

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

Kleur, materiaal en vormgeving

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



Figuur 3.36: De binnenterreinen zijn een aparte ontwerpogave.



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

Binnenterreinen

Vier functies

De Binnenterreinen hebben vier functies:

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

Ontwerpopgave

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

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

De binnenterreinen worden nader uitgewerkt in het Ontwerp Openbare Ruimte.

