

Meeroevers II/a

Beeldkwaliteitplan

22.07.2011



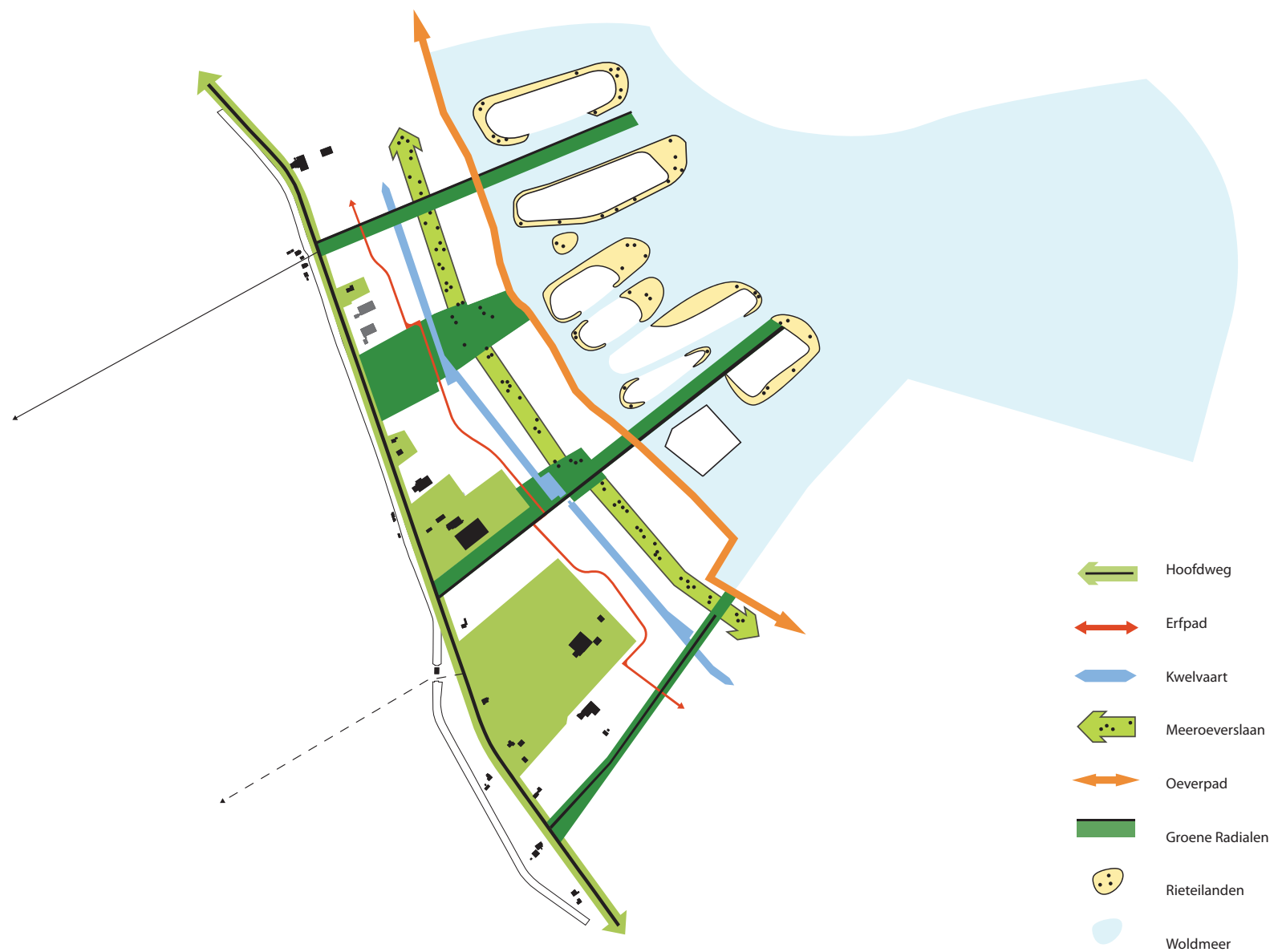


-  kavels Meeroeverslaan
-  Waterfrontkavels
-  kavels Groene Radialen
-  kavels Talingeneiland

Inhoud

1.	Inleiding	5
	Meeroevers	7
	Doel en Leeswijzer	9
2.	Meerstadkwaliteit	11
	Ensceneren en Meerstaddetail	13
	De Meerstadwoning	14
	Uitgangspunten Duurzaamheid	17
3.	Kavels Meeroeverslaan	19
	Kavels langs de Kwelvaart	23
	Kavels aan de Overtuinen	29
4.	Waterfrontkavels	33
5.	Kavels Groene Radialen	41
6.	Kavels Talingeneiland	47
7.	Gebiedsgerichte Welstandscriteria	55
	Colofon	62

1. Inleiding



Meeroevers

Veelzijdig wonen in de natuur

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

Meeroevers biedt een veelzijdig aanbod van wonen in de natuur: van een vrijstaande woning aan de groene Meeroeverslaan tot een Waterwoning met weids uitzicht over het nieuwe Woldmeer.

Meeroevers II is de tweede fase van Meeroevers en biedt ruimte aan maximaal 250 woningen.

Gebaseerd op het Stedenbouwkundig Ontwerp

Dit beeldkwaliteitplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundige Ontwerp Meeroevers II/a (d.d. 18 april 2011 - fig. 1.2 blz. 8). Naast het beeldkwaliteitplan wordt het Stedenbouwkundig Ontwerp ook uitgewerkt in het Ontwerp voor de Openbare Ruimte (d.d. 18 april 2011).

Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers

De hoofdstructuur van de nieuwe wijk Meeroevers bestaat uit de volgende elementen (fig. 1.1):

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

Differentiatie aan woonmilieus

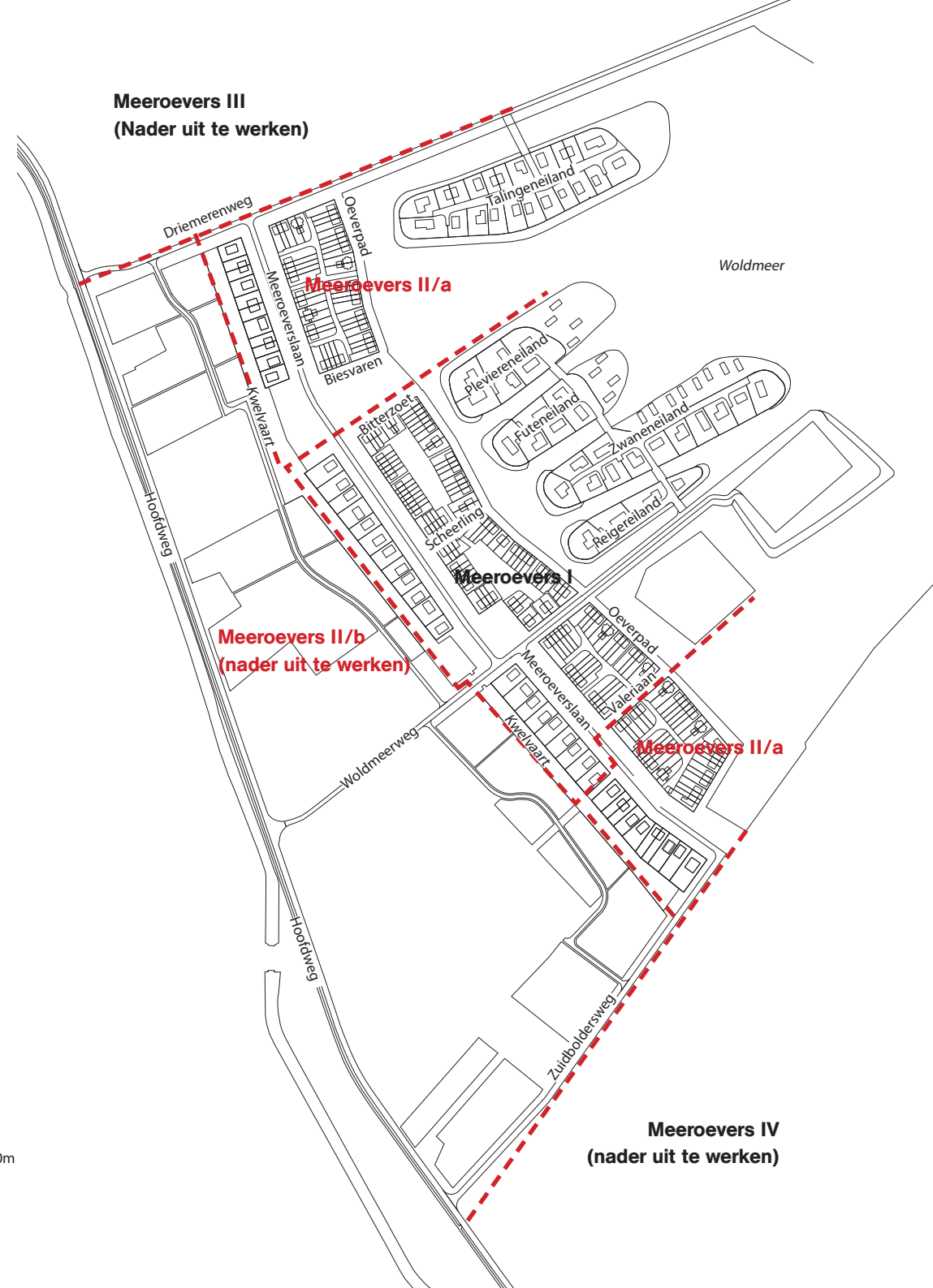
Binnen Meeroevers is er een grote variatie aan woonmilieus. Vanaf de Hoofdweg gezien bestaat Meeroevers uit de volgende onderdelen:

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

Fasering Meeroevers

Meeroevers zal in vier fasen ontwikkeld worden. Ten noorden van Meeroevers II komt Meeroevers III. Ten zuiden van Meeroevers II komt Meeroevers IV. In Meeroevers IV wordt in de buurt van het kleine haventje een basisschool beoogd.

Dit beeldkwaliteitplan omvat alleen het oostelijke deel van Meeroevers II; vanaf de Kwelvaart tot op het Woldmeer (fig. 1.3 blz. 8). Voor de kavels in Meeroevers I wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan Meeroevers I (d.d. 12 november 2010).



Doel en Leeswijzer

Doel beeldkwaliteitplan

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

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

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

Relatie tot Welstandsnota Slochteren

In 2004 is de Welstandsnota Slochteren vastgesteld. Deze nota bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Slochteren. De nota 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. Daar kan in worden voorzien door voor deze gebieden een aanvulling op de Welstandsnota vast te stellen. Meeroevers II/a is zo'n ontwikkelingslocatie waarvoor het wenselijk is de Welstandsnota aan te vullen. Daarom is dit beeldkwaliteitplan samen met het Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers II/a 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 II/a valt in dit plan onder de bestemming (uit te werken) Woongebied. De regels uit dit beeldkwaliteitplan worden – voor zover het stedenbouwkundige uitgangspunten betreft – vertaald in een Uitwerkingsplan.

Geen rechten

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

Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 behandelt de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing langs de Meeroeverslaan. In hoofdstuk 4 wordt de beeldkwaliteit van de Waterfrontbebouwing behandeld.

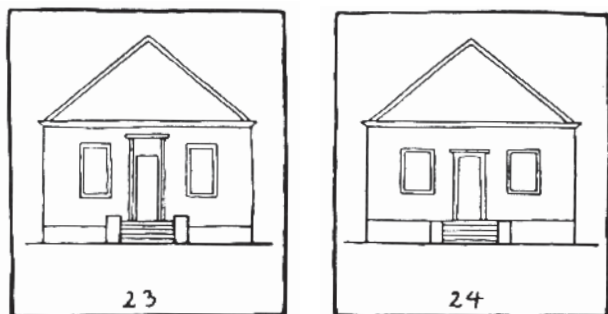
Hoofdstuk 5 omvat de kavels en bebouwing die grenzen aan de vier Groene radialen. Let op: deze kavels worden in twee hoofdstukken behandeld!

De gewenste beeldkwaliteit voor de vrije kavels op het Talingeneiland wordt in hoofdstuk 6 behandeld.

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

2. Meerstadkwaliteit





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 insceneren van een landschap: groen, water en bebouwing zijn met elkaar versmolten en versterken elkaar

Ensceneren en Meerstaddetail

Meerstadlandschap

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

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

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

Ensceneren van het landschap

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

De opgave voor de verschillende onderdelen van Meeroevers II is dus niet het ontwerpen van autonome deelgebieden maar het maken van een gemeenschappelijk ontwerp voor het grotere geheel. De woningen langs de oever van het Woldmeer gaan bijvoorbeeld samen met de oeverwoningen van Meeroevers I, 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 dus vereist.

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.

De Meerstadwoning heeft een archetypische hoofdvorm met een eenduidige materialisering. Het bijzondere 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 moet bij de Meerstadwoning extra aandacht 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 geeft. Er wordt onderscheid gemaakt in zes onderdelen.

1. Eenheid in hoofdvorm

De eenheid van de Meerstadwoningen komt in eerste plaats tot uitdrukking in de basisvorm van de woningen. De Meerstadwoning heeft een kap (fig. 2.3). 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. 2.4). Afhankelijk van de locatie worden de gevels van een woning 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.

Figuur 2.10 op blz. 16 geeft het kleurprincipe voor heel Meeroevers I en II/a aan. In de volgende hoofdstukken wordt dit per ruimtelijke eenheid verder toegelicht.

De daken krijgen matte, roodoranje of antraciete, keramische dakpannen of een rieten kap, afhankelijk van de locatie. Kozijnen van ramen en deuren, extra omlijstingen, dakranden (etc.) zijn wit of grijs. Bewegende delen zijn wit, grijs, donkergroen of hebben de kleur van de gevel.

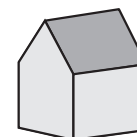
3. Eenheid door Meerstaddetail

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

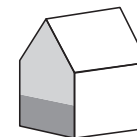
Achterliggende gedachte is enerzijds het benadrukken van de relatie tussen huis en voortuin door middel van een verbijzondering van de ondergevel én anderzijds het benadrukken van het uitzicht vanaf de bovenliggende verdiepingen door de bovengevel subtiel te laten verschillen van de ondergevel (fig. 2.5 en 2.9).



Eenheid in hoofdvorm



Eenheid in materiaal en kleur



Eenheid door Meerstaddetail



Subtiel variatie in gevelindeling



Subtiel variatie in geveltoevoegingen



Eenheid in erfafscheidingen

Figuur 2.3 t/m 2.8:
De Meerstadwoning: eenheid en variatie.

4. Subtiële variatie in gevelindeling

Nadat per locatie de oriëntatie van het dak, de materialisering en het Meerstaddetail zijn bepaald, dient 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. 2.6). 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 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 geven toevoegingen als een Frans balkon, bloembakken of een gevelsteen de woning een extra individuele expressie (fig. 2.7).

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. 2.8) met uitzondering van een aantal woningen langs het Oeverpad. 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. 2.11 op blz. 16). Voor deze locaties die vanaf de Hoofdweg, de Meeroeverslaan, het Oeverpad of het

Woldmeer extra in het oog springen, worden hogere eisen aan het architectonisch ontwerp gesteld. In het algemeen kan worden gesteld dat naarmate de openbare betekenis van de gevel groter wordt, het architectonisch ontwerp strenger wordt beoordeeld.

Voorkanten

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.

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

In figuur 2.11 op blz. 16 en in de volgende hoofdstukken wordt per ruimtelijk onderdeel aangegeven wat de zichtlocaties zijn en wat de voorkanten van de woningen zijn.

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 later wordt voorzien van een aanbouw zichtbaar vanaf het Woldmeer, de weg of openbaar pad, dient de aanbouw een gelijke vormgeving, kleur en materiaalgebruik te hebben als het hoofdgebouw.

Algemene bouwregels

Bouwpercelen voor vrijstaande woningen worden maximaal voor 25% bebouwd. Bouwpercelen voor twee aaneen gebouwde woningen (2-kappers) worden maximaal voor 45% bebouwd. Bouwpercelen voor rijwoningen worden maximaal voor 55% bebouwd.

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



Figuur 2.9: Voorbeeld van eenheid, variatie, verschil tussen onder- en bovengevel en een afwijkende gevelkleur en vorm



Uitgangspunten Duurzaamheid

Groninger Woonkwaliteit

Bij de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst 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).

Energieconcept

Door Bureau Meerstad is onderzoek gedaan naar de energievoorziening in Meerstad. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is 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.

Aanscherping van de EPC

Sinds de invoering in 1995 is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) stapsgewijs aangescherpt. Op 1 januari 2011 is de EPC 0,6. In 2015 zal de EPC verder verlaagd worden naar 0,4. In 2020 moeten nieuwe woningen ten slotte volledig energieneutraal gebouwd worden. Dit heeft als consequentie dat woningen niet alleen goed geïsoleerd moeten worden maar vanaf 2015 ook energie op moeten wekken. Vooralsnog lijken PV-cellen het middel om de woning hieraan te laten voldoen.

Voor Meeroevers I&II heeft Ecofys in opdracht van de Gemeente Groningen onderzoek gedaan naar de oriëntatie van de woningen en de daken. Conclusie van het onderzoek is dat alle woningen in Meeroevers I&II qua oriëntatie voldoende op de zon gericht zijn om gebruik te kunnen maken van zowel passieve als actieve zonne-energie.

Dooradering van natuur op alle schaalniveaus

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

Meerstaddetails

Bureau Meerstad daagt productiehouders, architecten en bewoners uit om het bijzondere van Meerstad tot uitdrukking te brengen in unieke Meerstaddetails in de bebouwing en de inrichting van de kavels. Het gaat hierbij om gebruik te maken van de specifieke Meerstad-omstandigheden voor een eigen invulling van het thema Duurzaamheid. De uitdaging is om deze Meerstad-interpretatie van duurzaamheid te vertalen in een herkenbare en unieke architectuur van de bebouwing en inrichting van de kavels (en de openbare ruimte).

Gedacht kan worden aan:

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

Figuur 2.10:
Principe gevelkleuren

Figuur 2.11:
voorkanten en zichtlocaties

3. Kavels Meeroeverslaan





Figuur 3.1: Bebouwing Meeroeverslaan: voorkanten en zichtlocaties

Figuur 3.2: Impressie van de Meeroeverslaan: links de kavels langs de Kwelvaart, rechts de kavels langs de Overtuinen

De woningen aan de Meeroeverslaan krijgen een brede groene laan als woonkwaliteit. Aan de westkant komen vrijstaande woningen en 2-kappers op kavels die grenzen aan de Kwelvaart. Aan de oostkant zal de bebouwing voornamelijk uit rijwoningen en 2-kappers bestaan. De voortuinen van deze woningen grenzen aan ruime speelweiden langs de Meeroeverslaan: de Overtuinen (fig. 3.2).

Aansluiting op het Woldmeer

Door middel van de dwarsstraten en paden tussen de laan en het Oeverpad zijn alle woningen langs de Meeroeverslaan goed ontsloten op het Woldmeer. Ook de Hoofdweg is via dwarswegen en paden makkelijk bereikbaar.

Bomen en hagen

Het openbaar groen van de Meeroeverslaan zal het straatbeeld volledig gaan domineren. De bomen aan de westkant van deze wijkontsluitingsweg worden van de eerste orde. Hagen scheiden de voortuinen af van openbare ruimte. Aan de oostkant van de weg worden de Overtuinen door een haag afgescheiden van de weg. Hierdoor ontstaan veilige speelplekken. In deze Overtuinen worden fruitbomen geplant.



10 20 30 40 50 60m



Kavels langs de Kwelvaart

De kavels tussen de Kwelvaart en de Meeroeverslaan variëren in grootte van circa 350 tot 1000 m². Hierop worden vrijstaande woningen of 2-kappers gebouwd.

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 radialen die Meeroevers doorkruisen. De oevers van de Kwelvaart worden diervriendelijk ingericht en beplant met riet dat 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 blijven. Er 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 kavel en de vormgeving van de woning vastgelegd. In de volgende paragrafen en bijbehorende figuren worden de regels uitgelegd.

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. 3.6 blz. 24).

Achtertuinten met rietkragen

De achtertuinen 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. Omdat er geen vaarverbinding tussen de Kwelvaart en het Woldmeer mogelijk 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 van 4m breed gerealiseerd. De totale breedte van de doorgang door de haag is maximaal 6m, dus 3m per kavel (fig. 3.6 blz. 24).

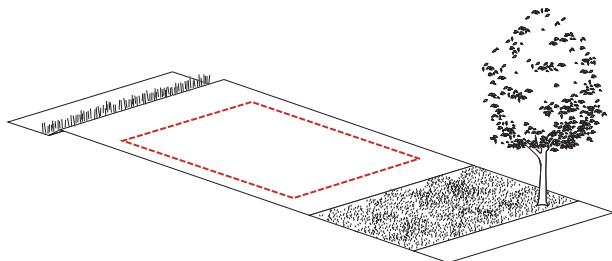


Figuur 3.3 inspiratie opzet Kavels langs de Kwelvaart

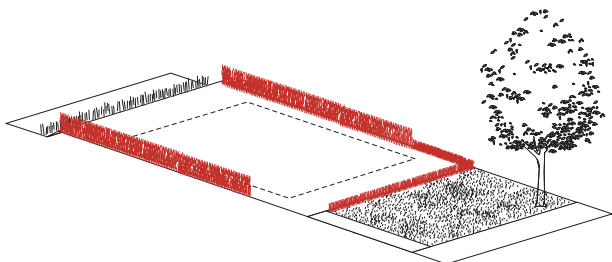


Figuur 3.4: Uitsnede plankaart: ruime - en verdichte verkaveling. De aangegeven verkavelingen zijn indicatief

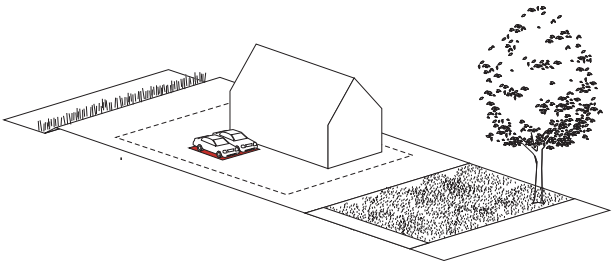
Figuur 3.5 t/m 3.7: inrichting van de kavel:



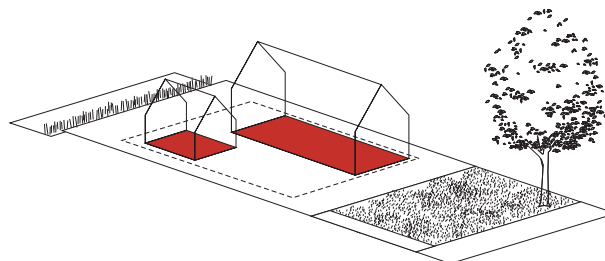
Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak:
4m uit de voorkant van de kavel, 2m uit de zijkant en 5m uit de waterkant.



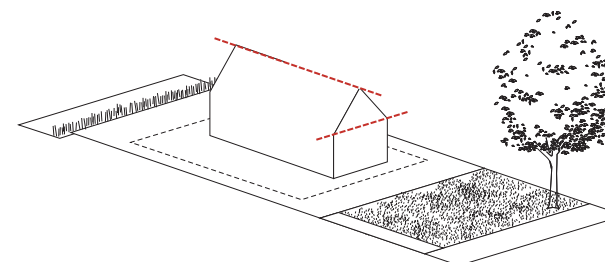
Aan de voorkant van de kavel wordt een lage haag aangelegd met een gecombineerde doorgang van maximaal 6m (3m per kavel). Tussen de kavels leggen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding aan.



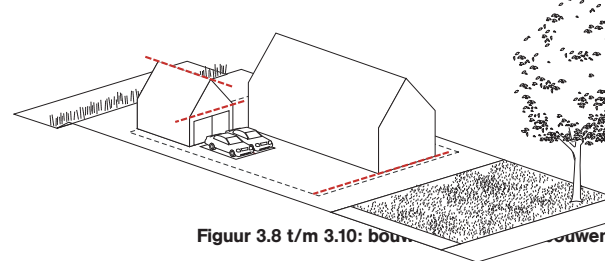
Twee opstelplaatsen voor auto's dienen naast of achter de woning te worden gerealiseerd.



Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle bebouwing (woning en alle bijgebouwen) is 25% van de kaveloppervlakte bij een vrijstaande woning of 45% bij een halfvrijstaande woning.

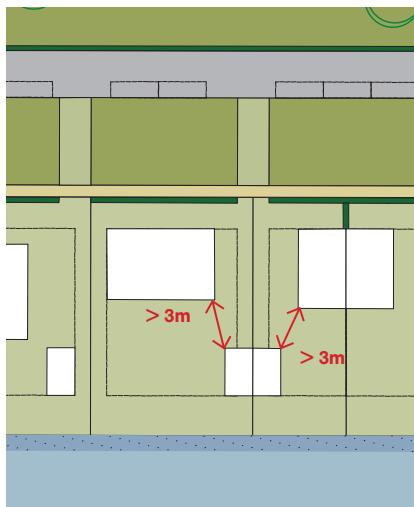


De nokhoogte van een woning is maximaal 13 m, de goothoogte is maximaal 7m.



Figuur 3.8 t/m 3.10: bouwen en bijgebouwen:

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



Figuur 3.11: Gecombineerde garages op de erfgrans met de bureen zijn alleen mogelijk indien beide garages als eenheid gebouwd worden en de afstand tussen deze bijgebouwen en de overige gebouwen tenminste 3m bedraagt.

Vrijstaande woning of 2-kapper

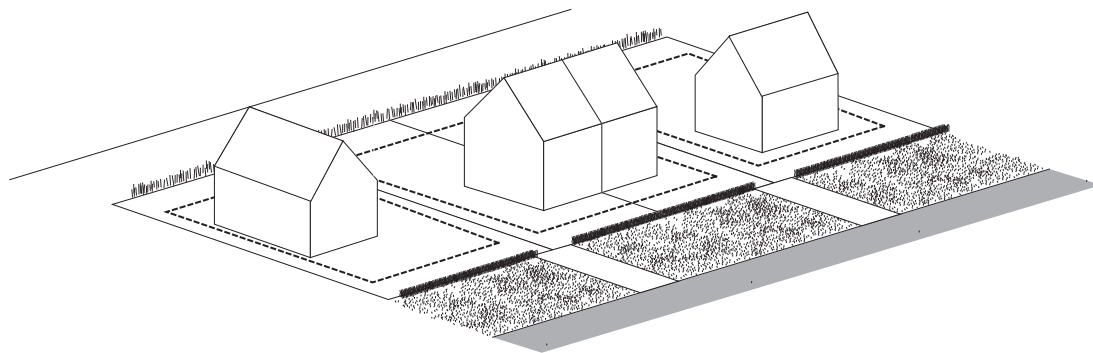
Voor vrijstaande woningen geldt dat maximaal 25% van de totale kaveloppervlakte bebouwd mag worden. Bij 2-kappers bedraagt dit maximaal 45% (fig. 3.8).

2-kappers mogen alleen tussen twee vrijstaande woningen gebouwd worden en komen nooit aan het eind van de rij te staan (fig. 3.12).

Bouwen binnen het bouwvlak

Om ervoor te zorgen dat de woningen voldoende onderlinge afstand bewaren en voldoende 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. 3.5).

Uitzondering vormen gecombineerde garages op de erfgrans met de bureen. Deze optie is alleen mogelijk indien beide garages als eenheid gebouwd worden en de afstand tussen deze bijgebouwen en de overige gebouwen tenminste 3m bedraagt. Ook voor gecombineerde garages geldt een minimale afstand van 5m tot de waterkant (fig. 3.11).



Figuur 3.12: 2-kappers worden altijd tussen twee vrijstaande woningen gebouwd en komen nooit aan het eind van de rij te staan

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. 3.7).

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.

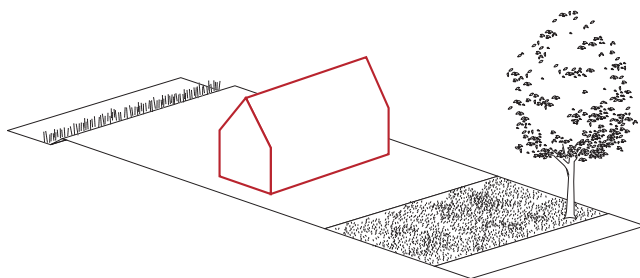
Schuine kap

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. 3.13 en 3.14 blz. 26). De maximale nokhoogte bedraagt 13m en de maximale goothoogte 7m (fig. 3.9). De maximale nokhoogte van bijgebouwen bedraagt 6m en de maximale goothoogte is 3,5m. Bijgebouwen moeten minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd (fig. 3.10).

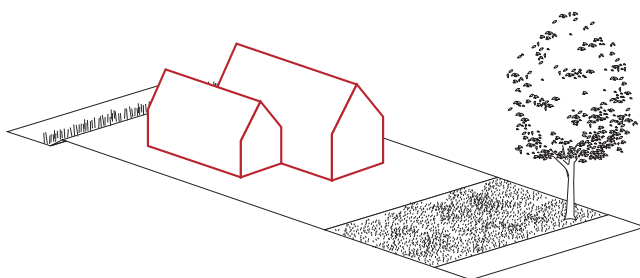
Eenheid door Meerstaddetail

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

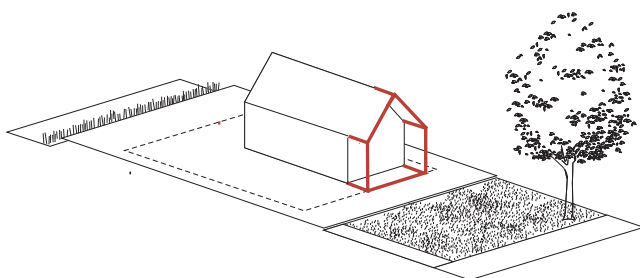
Figuur 3.13 t/m 3.15: eenheid in hoofdvorm en veranda:



Alle woningen krijgen een kap.
De kaprichting is vrij te bepalen.

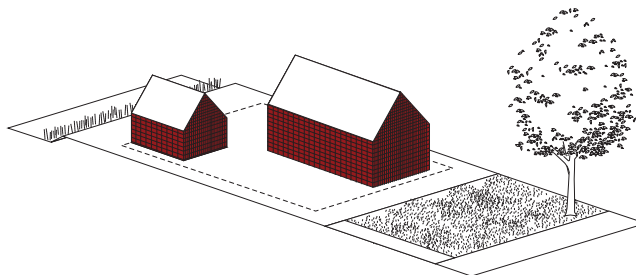


Samengestelde kappen zijn toegestaan zolang de
hoofdvorm herkenbaar is.

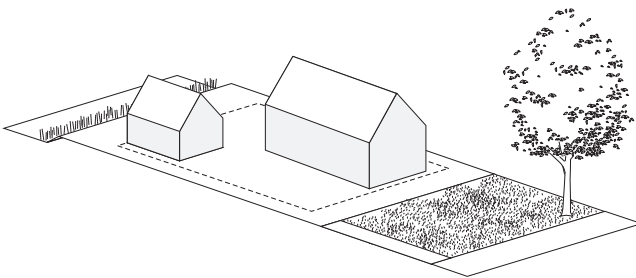


Een veranda mag toegevoegd worden aan voorkant van de woning

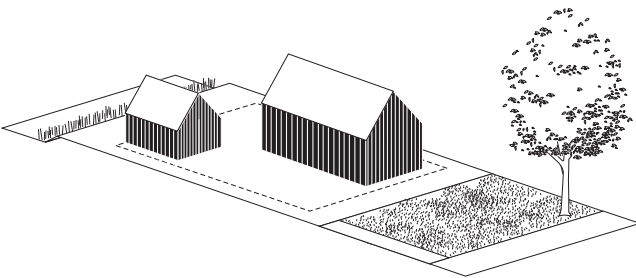
Figuur 3.16 t/m 3.18: keuze uit drie gevelkleuren:



baksteenrood

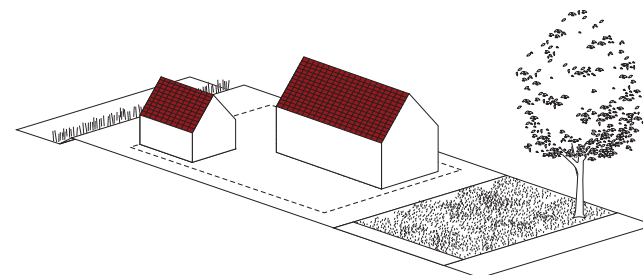


wit

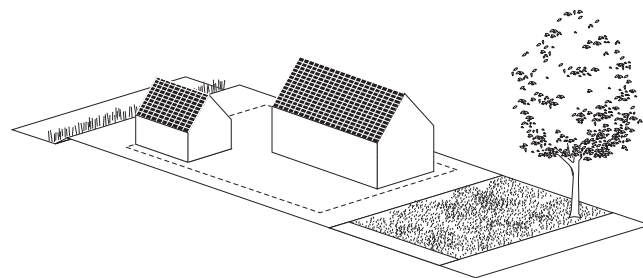


zwart

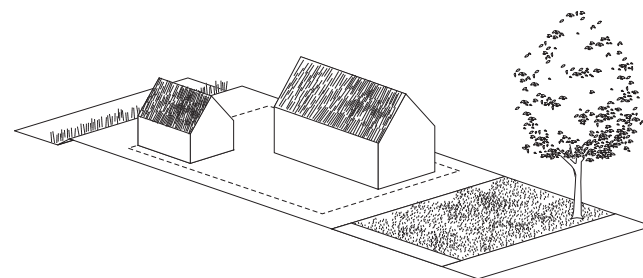
Figuur 3.19 t/m 3.21: keuze uit drie dakmaterialen/kleuren:



matte, roodoranje dakpan



matte, antraciete dakpan



rieten kap

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. 3.16 t/m 3.18). 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. 3.19 t/m 3.21). Bij- en aanbouwen met een kap dienen uitgevoerd te worden met eenzelfde kapvorm en afdekkingmateriaal als het hoofdgebouw.

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. 14).

Ook het toevoegen van een veranda aan de voorkant van de woning behoort tot de mogelijkheden (fig. 3.15). De veranda dient geïntegreerd te worden in het totale woningontwerp. De diepte van een veranda is maximaal 3m en mag tot 1m uit de kavelgrens gebouwd worden. Veranda's zijn van hout en hebben een open karakter: verticale beplating is niet toegestaan. Veranda's zijn wit, grijs of krijgen de kleur van de gevel van de woning.

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 en zichtlocaties

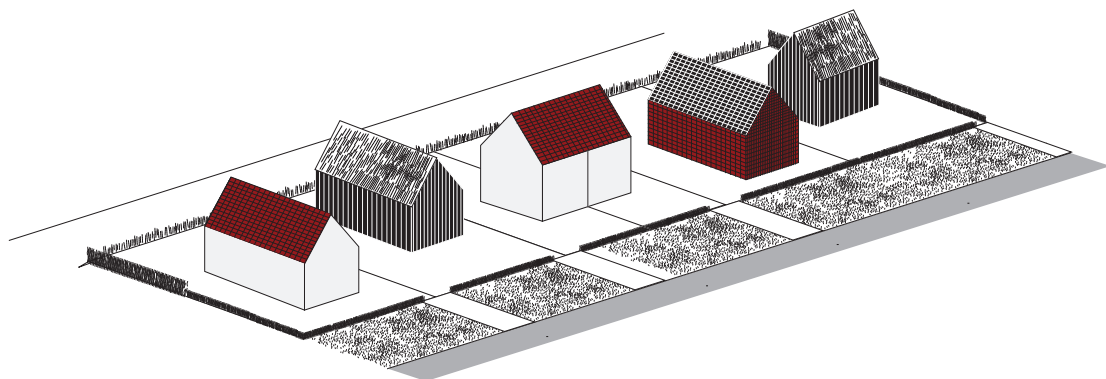
Woningen op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte hebben twee voorkanten. Dit betekent dat beide gevels in ieder geval voorzien dienen te worden van ramen van passende omvang op de begane grond. Verder worden voor de kavel op de hoek van de Meeroeverslaan en de Driemereweg en voor de kavel op de hoek van Meeroeverslaan en de Zuidbolderweg, hogere eisen aan het architectonisch ontwerp gesteld (zie fig. 3.1 op blz 21).

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. 3.22).



Figuur 3.22: eenheid en afwisseling



Kavels aan de overtuinen

De regels voor de kavels aan de Overtuinen zijn grotendeels hetzelfde als voor de kavels langs de Kwelvaart.

Het grote verschil is het parkeren: bij de kavels aan de overtuinen wordt via een achterstraat aan de achterkant van de woning geparkeerd. Door deze parkeeroplossing kunnen rijwoningen en 2-kappers gebouwd worden zonder dat de kwaliteit van de Overtuinen teniet gedaan wordt door opritten en parkeerplaatsen. (fig. 3.27 blz. 31).

Inrichting van de kavel

Lage hagen en hoge 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 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 (fig. 3.27 blz. 31). De achtertuinen van de kavels grenzen aan de achterstraat. Hier krijgen de tuinen brede (2m) en hoge (2m) hagen die doorsneden worden met inritten voor parkeren op de kavel (fig. 3.27)

Bouwvlak en opstelplaatsen auto's

Bebouwing dient minimaal 1 meter uit de kavelgrens met de openbare ruimte gebouwd te worden.

Per woning dienen gemiddeld 1,7 opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden aan de achterkant van de woningen (fig. 3.27).

Vormgeving en materialisatie

Schuine kap

Alle woningen langs de Overtuinen krijgen een kap. Men is vrij in de keuze voor een langskap (minimaal 40 graden) of een dwarskap (minimaal 50 graden) (fig. 3.13 t/m 3.15 blz. 26). De maximale nokhoogte bedraagt 13m en de maximale goothoogte bedraagt 7m (fig. 3.9). De maximale nokhoogte van bijgebouwen bedraagt 6m en de maximale goothoogte is 3,5m. Bijgebouwen moeten achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

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

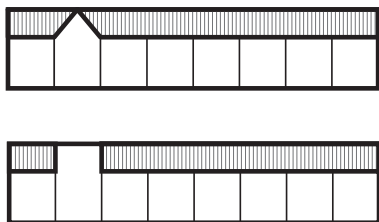


Figuur 3.23: Voorbeelden van beperkt materiaal- en kleurkeuze voor gevel en dak.

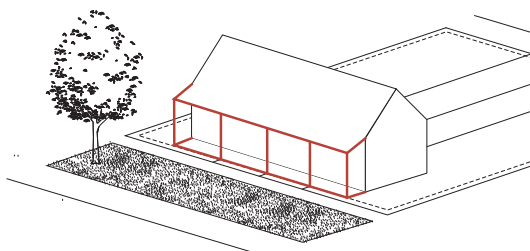


Figuur 3.24: Uitsnede plankaart: ruime - en verdichte verkaveling. De aangegeven verkavelingen zijn indicatief





Figuur 3.25: Bebouwing langs de overtuinen kan een heel eenvoudige opzet hebben met hier en daar een verbijzondering.



Figuur 3.26: Een veranda mag toegevoegd worden aan voorkant van de woningen

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. 3.16 t/m 3.18 blz. 26). 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. 3.19 t/m 3.21 blz. 26). Bij- en aanbouwen met een kap dienen uitgevoerd te worden met eenzelfde kapvorm en afdekkingmateriaal als het hoofdgebouw.

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. 14).

Ook het toevoegen van een veranda aan de voorkant van de woningen behoort tot de mogelijkheden (fig. 3.26). Veranda's dienen geïntegreerd te worden in het totale woningontwerp. Bij drie of meer aaneen gebouwde woningen worden alle woningen voorzien van een veranda. De diepte van een veranda is maximaal 3m en mag tot 1m uit de kavelgrens gebouwd worden. Veranda's zijn van hout en hebben een open karakter: verticale beplating is niet toegestaan. Veranda's zijn wit, grijs of krijgen de kleur van de gevel van de woning.

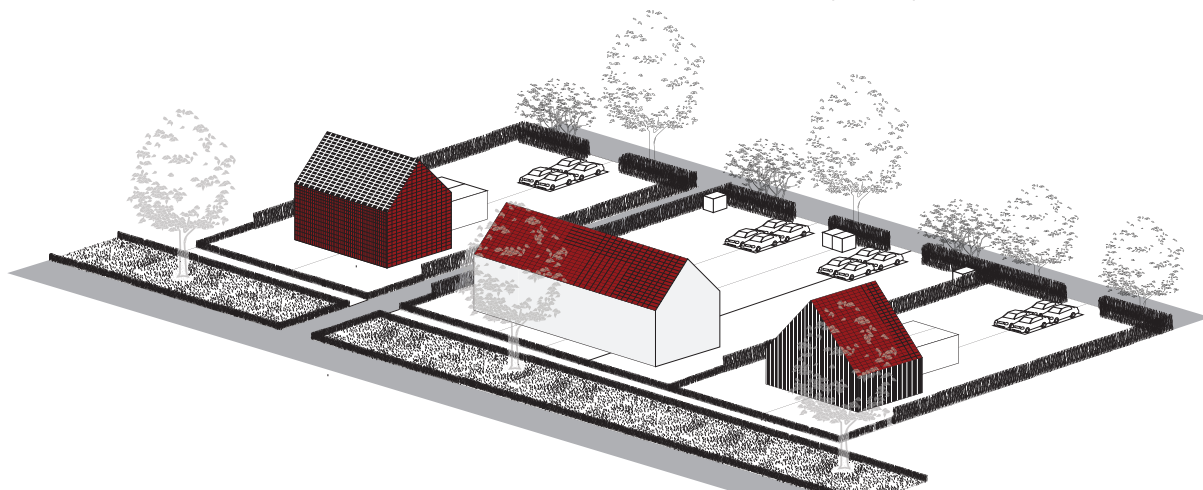
Bij de beoordeling van het woningontwerp wordt extra gelet of de architect het beoogde karakter van de woning consequent heeft doorgevoerd in het ontwerp.

Hoekwoningen en zichtlocaties

Woningen op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte hebben twee voorkanten. Dit betekent dat beide gevels in ieder geval voorzien dienen te worden van ramen van passende omvang op de begane grond. Verder zullen voor de kavel op de hoek van de Meeroeverslaan en de Driemerenweg en de kavel op de hoek van de Meeroeverslaan en het haventje, hogere eisen aan het architectonisch ontwerp worden gesteld (zie fig. 3.1 op blz 21).

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. 3.27). Rijwoningen kunnen een eenvoudige opzet krijgen met hier en daar een verbijzondering. (fig. 3.25)



Figuur 3.27: eenheid en afwisseling in bebouwing, parkeren in de diepe achtertuinen met brede hoge hagen

Figuur 3.28: Schiermonnikoog, voorbeeld van wonen aan overtuinen.

4. Waterfrontkavels