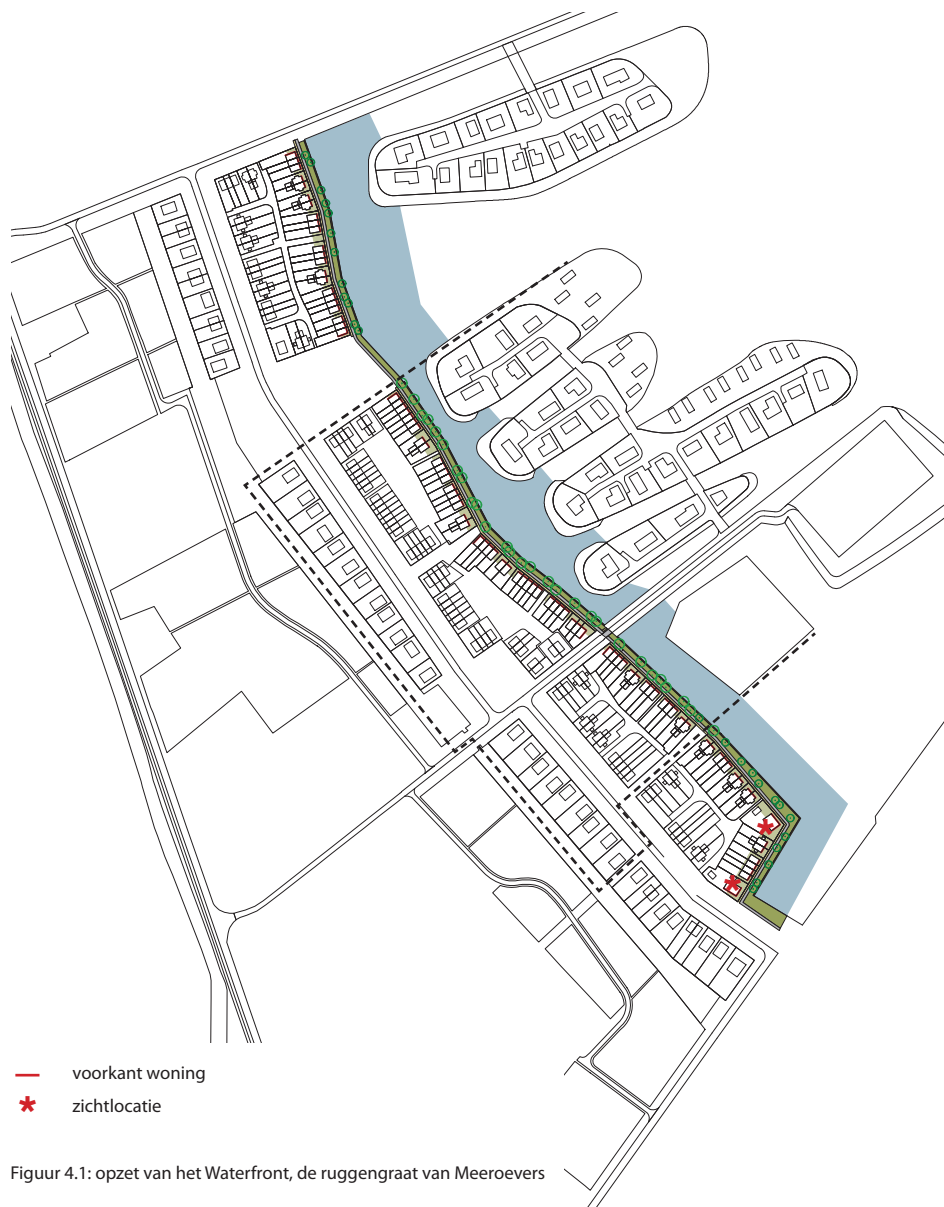


4. Waterfrontkavels





Figuur 4.1: opzet van het Waterfront, de ruggengraat van Meeroevers

Figuur 4.2: Impressie Oeverpad

Het Waterfront ligt langs de oever van het Woldmeer achter de eilanden. Voor de Waterfrontbebouwing loopt het Oeverpad, een autovrije fietsverbinding van- en naar de school die (zoals nu gedacht) in de buurt van 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.

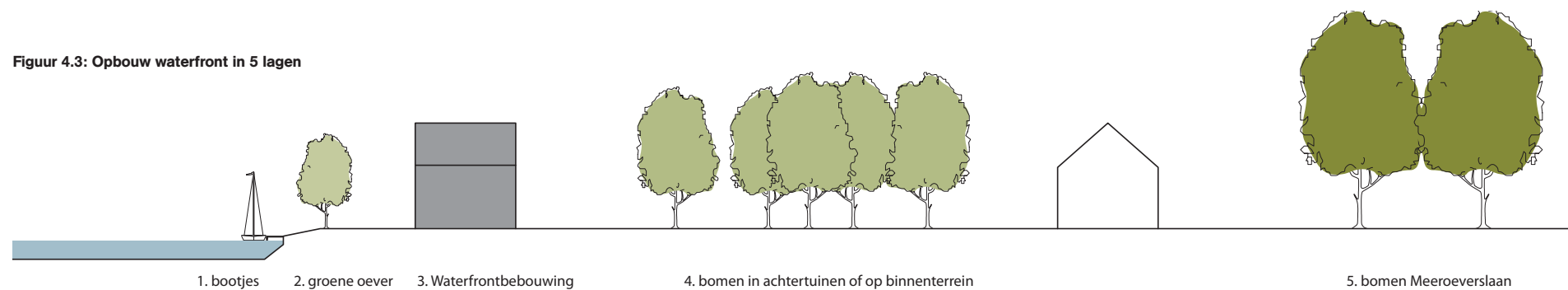
Decorfunctie

Wanneer we het Waterfront in het kader van het ensceneren van het Meerstadlandschap bekijken, dan vervult het Waterfront de functie van decor. De eilanden 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.

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, in de achtertuinen of 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 4.3 en 4.4 blz 36).

Figuur 4.3: Opbouw waterfront in 5 lagen



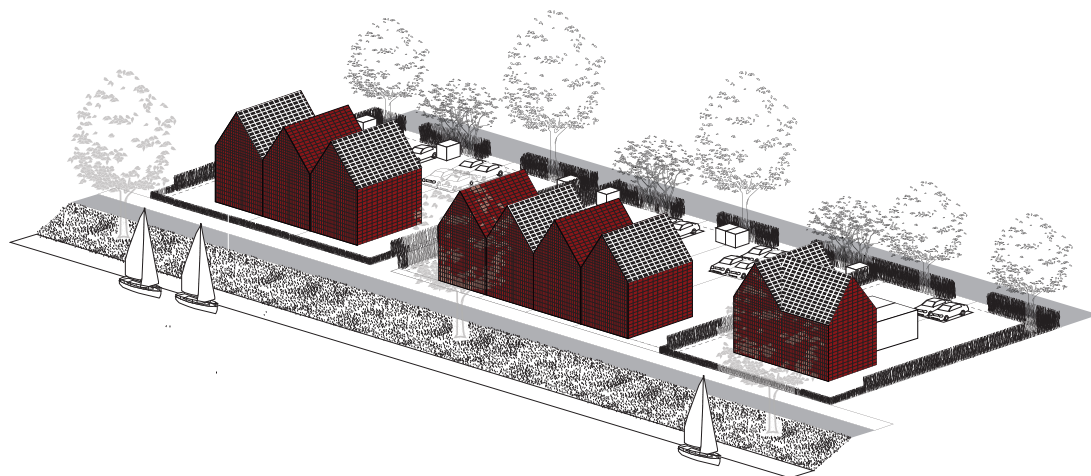
Figuur 4.4: Het Waterfront is een decor, opgebouwd uit 5 lagen

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, door de groene oever en het Oeverpad. De steiger wordt een eenvoudige houten constructie 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 (fig. 4.2 op blz. 34).

Variatie in korrelgrootte

Het Waterfront krijgt een bebouwing met een losse, dorpse opzet. Gestreefd wordt naar een maximale afwisseling in 'korrelgrootte'. Dit betekent dat langere rijtjes worden afgewisseld met kortere rijtjes, 2-kappers en mogelijk ook vrijstaande woningen.



Figuur 4.5: eenheid en afwisseling in Waterfrontbebouwing, parkeren in de diepe achtertuinen met brede hoge hagen

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 omdat er niet alleen voor en achter de Waterfrontbebouwing, maar ook tussen de bebouwing groen te zien is.

De ruimten tussen de woningen worden gevormd door de dwarsstraatjes en paadjes die verbindingen vormen tussen de Meeroeverslaan en het Oeverpad. De aangrenzende zijtuinen worden altijd door middel van hagen afgescheiden van paden. De ruimten tussen de woningen zullen ook gevormd gaan worden door het toepassen van 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 een afwisselend beeld. Er dient per cluster nog een woning toegevoegd te worden die duidelijk afwijkt van de bovengeschetste regels. Deze 'special' kan afwijken door een afwijkende vorm, materiaal en kleur of door de bouwhoogte af te laten wijken. Een combinatie van deze afwijkingen is ook mogelijk. Een 2-kapper of een vrijstaande woning mag ook als special vormgegeven worden.

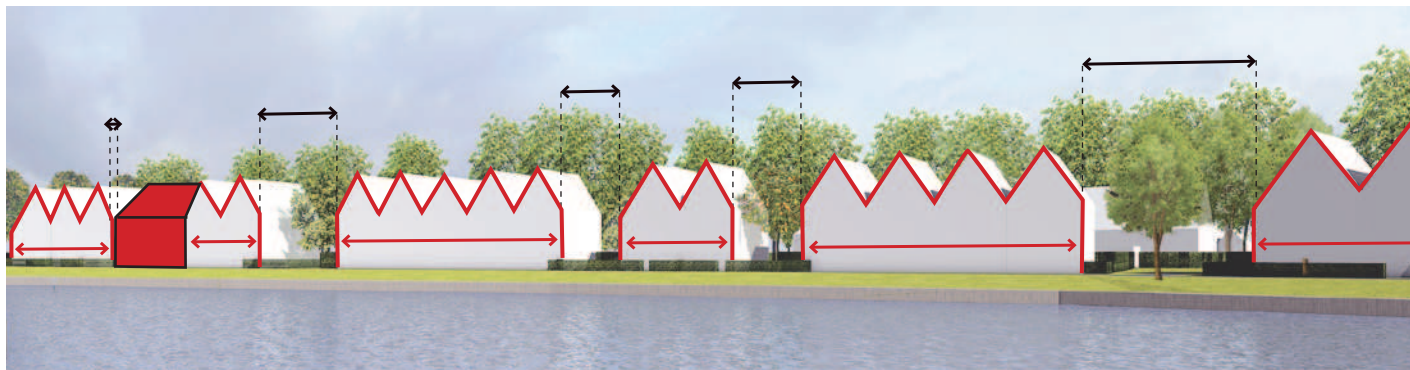
Plankaart is uitgangspunt

Voor de variatie in korrelgrootte en ruimte tussen de bebouwing is het stedenbouwkundig ontwerp Meeroevers II uitgangspunt (fig. 3.4 blz 22 en fig 3.23 op blz. 28). Dit betekent dat de uitwerking minstens evenveel doorsteken en variatie in korrelgrootte en tussenruimten moet vertonen als de plankaart.

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. 4.5).



Figuur 4.6: Eenheid en variatie in de bebouwingslaag

- Eenheid in basisvorm
- Variatie in korrelgrootte: langere rijtjes afgewisseld met kortere rijtjes en 2-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 4.7: eenheid en variatie in hoofdvorm

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



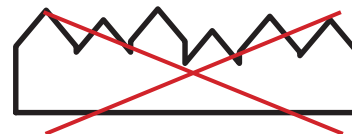
Geen hoofdvorm met
asymmetrische kap

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



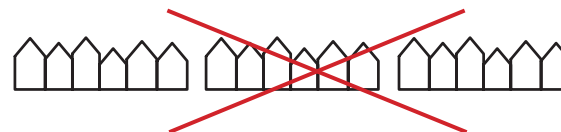
Niet te veel repetitie per rij en
niet te lange rijen

Variatie door van twee
woningen één gebouwvorm
te maken



Ontwerppogave 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

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. De woning blijft altijd individueel herkenbaar. De ontwerpopgave is dus niet de totale compositie van een rijtje of cluster, maar de individuele woning op zich.



Figuur 4.8: Overgang openbaar - prive d.m.v. hagen

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.



Figuur 4.9: Voorbeeld van verharde voorzone

4. Variatie in breedte en hoogte

Door woningen van verschillende beukmaten naast elkaar te plaatsen ontstaat er een zekere mate van variatie in nok- en goothoogte. De nokhoogte mag 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. Bewoners kunnen bijvoorbeeld 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 rijwoningen een één tot twee meter brede voortuin die door een lage haag afgescheiden wordt van het Oeverpad. De variatie per cluster is altijd één rijtje met een verharde voorzone. Tussen de voorzone en het Oeverpad mogen paaltjes met eventueel een ketting geplaatst worden. Andere hekwerken zijn niet toegestaan.

2-kappers en vrijstaande woningen krijgen een diepere voortuin (met haag) van minimaal drie tot vier meter.

Hoekwoningen en zichtlocaties

Woningen op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte hebben twee voorkanten. Verder zullen voor de hoekkavels die uitkijken op het haventje hogere eisen aan het architectonisch ontwerp worden gesteld (fig. 4.1 blz. 35).

5. Kavels Groene Radialen





Figuur 5.1: de vier groene radialen tussen Hoofdweg en Woldmeer

Figuur 5.2: Impressie van de GIOS-strook tussen de Hoofdweg en het Woldmeer

De vier Groene Radialen (Driemenweg, GIOS-strook, Woldmeerweg en de Zuidboldersweg) vormen een ruimtelijke verbinding tussen de Hoofdweg en het Woldmeer. De Radialen krijgen een natuurlijke inrichting met bijbehorend maaibeheer.

Bebouwing

Evenals bij de Meeroeverslaan voert het groen de boventoon. De bebouwing begeleidt het 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 aan de Driemenweg, de GIOS-strook, de Woldmeerweg of de Zuidboldersweg. Hoekwoningen kunnen hun voordeur ook aan de Meeroeverslaan of het Oeverpad krijgen maar dienen wel voldoende ramen georiënteerd op de Groene Radialen te hebben.

Voor de eisen met betrekking tot de inrichting van de kavel en de opzet van de bebouwing wordt verwezen naar de twee voorgaande hoofdstukken.

Speciale aandacht voor de zichtlocaties

Drie hoekwoningen liggen op zichtlocaties (fig 5.1). Voor deze extra in het oog springende locaties zullen hogere eisen aan het architectonisch ontwerp worden gesteld.



Figuur 5.3: Impressie van de Driemerenweg



Figuur 5.4: Impressie van de Zuidboldersweg

6. Kavel Talingeneiland





Figuur 6.1: Opzet Rieteilanden. Het meest noordelijke eiland is het Talingeneiland.

Figuur 6.2: Impressie: de rietkragen, bomen en woningen vormen één harmonisch geheel.

De kavels op het noordelijke Talingeneiland variëren in oppervlak van circa 450m² tot 1300 m². Alle tuinen grenzen aan het water (fig. 6.4 blz. 52). De woningen zijn overwegend vrijstaand. Alleen aan de kant van de Driemerenweg kunnen enkele 2-kappers gebouwd worden.

In harmonie met de natuur

Om de eilanden een zo natuurlijk mogelijk aanzien te geven zijn de eilanden ingepakt in brede rietkragen. De diervriendelijke rietkragen vormen een belangrijke leefomgeving voor flora en fauna en zorgen ervoor dat slibdeeltjes in het Woldmeer bezinken. Dit laatste is zeer belangrijk voor de waterkwaliteit van het meer.

Om de natuurlijk 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. 6.2).

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. 6.7 blz. 52).

Enkele 2-kappers

Aan de kant van de Driemerenweg kunnen enkele 2-kappers gebouwd worden. 2-kappers, staan altijd tussen twee vrijstaande woningen en worden niet op een hoekkavel gebouwd (fig. 6.4 blz 50 en fig 6.21 blz. 51).



Vormgeving en materialisatie

Bouwen binnen het bouwvlak

Maximaal 25% van de totale kaveloppervlakte mag bebouwd worden (fig. 6.12 blz. 52). Bij 2-kappers is dit 45%. Op de kavel is een "Bouwvlak" aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw en de bij- en aanbouwen gerealiseerd moeten worden. Bebouwing is dus alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 3m uit de voorkant van de kavel, 3m uit de zijkant en 5m uit de waterkant. Op de koppen van de eilanden en langs de zuidkant is de afstand tot de waterkant 10m (fig. 6.4 en 6.5 blz. 52).

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. 6.9 blz. 52). 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 het Talingeneiland hebben een tuin die direct aan het water grenst. Kavels aan de noordzijde (langs de Driemerenweg) krijgen een T-steiger door het riet van maximaal 1m breed. Het aanlegdeel wordt maximaal 3m lang (fig. 6.9 blz. 52).

Kavels aan de zuidzijde krijgen een insteekhaven door de rietkraag. De plek wordt samen met de eigenaar van de kavel bepaald. De maximale breedte is 6m (fig. 6.10). Deze kan eventueel doorgetrokken worden tot op de kavel, bijvoorbeeld voor de aanleg van een boothuis (fig 6.11).

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. 6.15 t/m 6.17 blz. 53). De maximale goothoogte bedraagt 3,5m en de maximale nokhoogte 10m (fig. 6.13 blz 52). De maximale nokhoogte van bijgebouwen bedraagt 6m en de maximale goothoogte is 3,5m. Bijgebouwen moeten minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden (fig. 6.14).

Rieten kappen

Om de uitstraling van de woningen in harmonie te brengen met de natuurlijke opzet van de eilanden vormen lage rieten kappen het uitgangspunt voor de woningen met hun bijgebouwen op de Rieteilanden. Wanneer gekozen wordt voor een lage 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. 6.3).

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. 6.18 t/m 6.21 blz. 53).

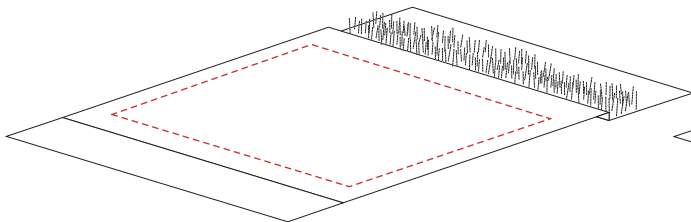


Figuur 6.3: Materiaal- en kleurrange van de gevels voor woningen met matte antracietkleurige pannendaken.

Figuur 6.4: Uitsnede plankkaart.

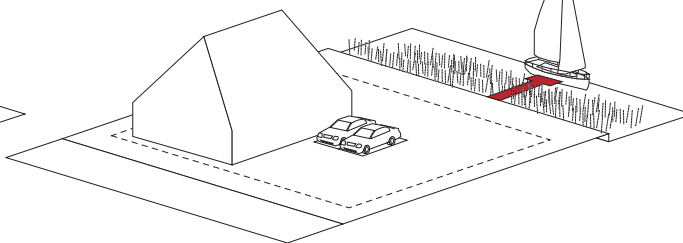
De aangegeven verkaveling is indicatief

Figuur 6.5 t/m 6.7: inrichting van de kavel:



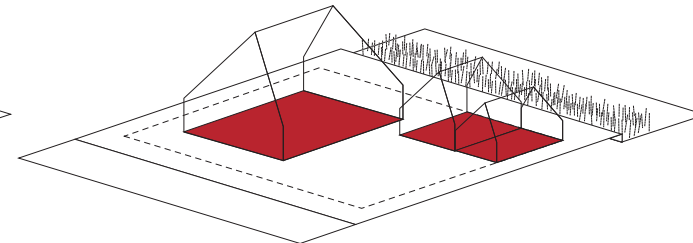
Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak:
3m uit de voorkant van de kavel, 3m uit de zijkant en 5m uit de waterkant
Op de koppen en langs de zuidkant van het eiland is de afstand tot de waterkant 10m.

Figuur 6.9 t/m 6.11: steiger, insteekhaven en boothuis:

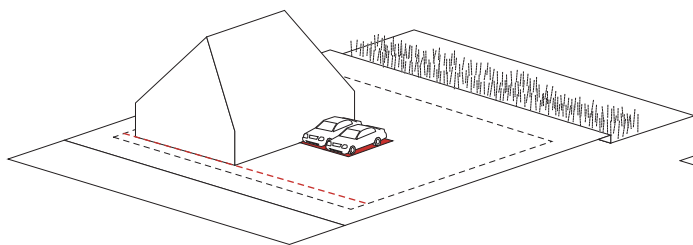


Kavels aan de noordkant krijgen een steiger door het riet
van maximaal 1m breed. Het aanlegdeel is max. 3m lang.

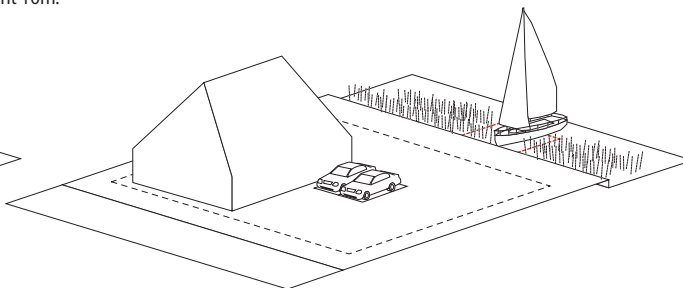
Figuur 6.12 t/m 6.14: bouwregels hoofd- en bijgebouwen:



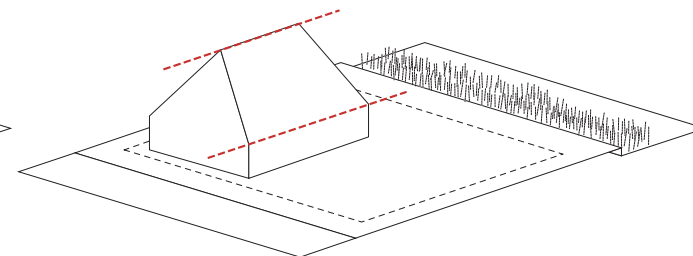
Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle
bebouwing (woning en alle bijgebouwen) is 25% van de
kaveloppervlakte voor een vrijstaande woning.



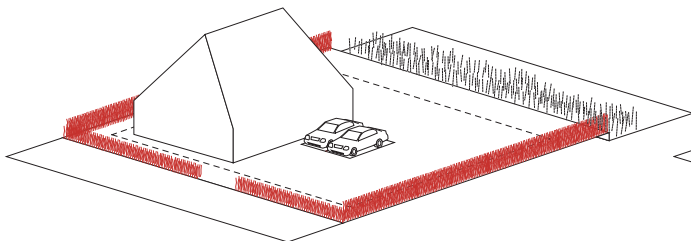
Twee opstelplaatsen voor auto's dienen naast de
woning gerealiseerd te worden.



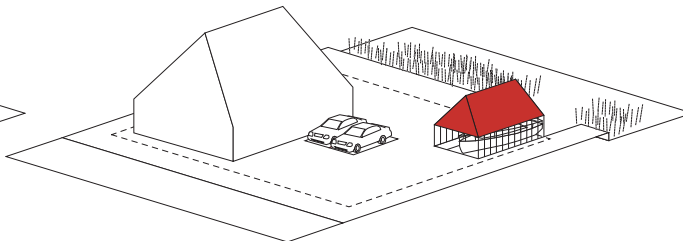
Kavels aan de zuidkant van het eiland krijgen een
insteekhaven van maximaal 6m breed.



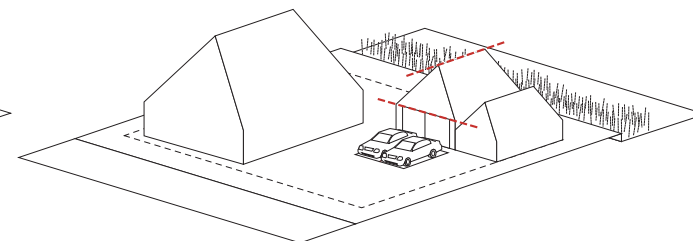
De nokhoogte van het hoofdbouw is maximaal 10m,
de goothoogte is maximaal 3,5m.



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.

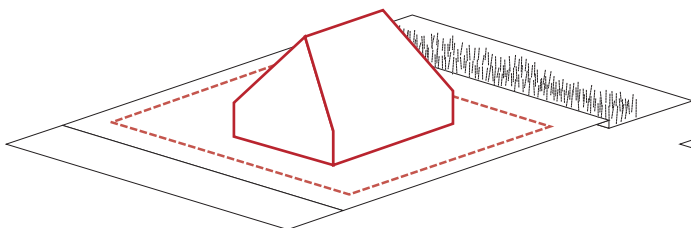


Insteekhaven kan dieper de kavel ingetrokken worden.
Bouwvergunningsplichtige boothuizen dienen binnen
het bouwvlak gerealiseerd te worden.

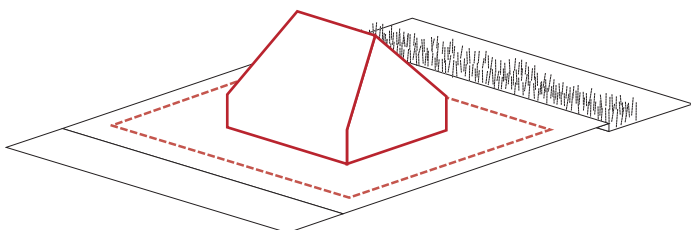


De nokhoogte van een bijgebouw is maximaal 6m, de goothoogte is
maximaal 3,5m. Bijgebouwen worden minimaal 3m achter de voor-
gevelrooilijn geplaatst.

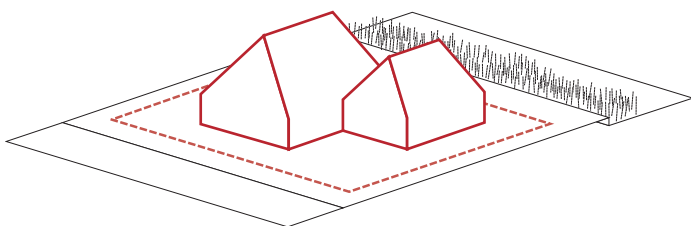
Figuur 6.15 t/m 6.17: eenheid in hoofdvorm, afwisseling in positie:



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

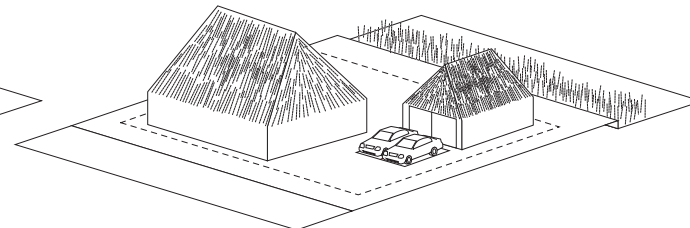
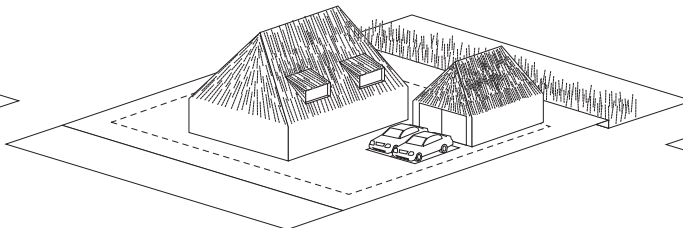


De kaprichting en positie binnen het bouwvlak zijn vrij te bepalen.

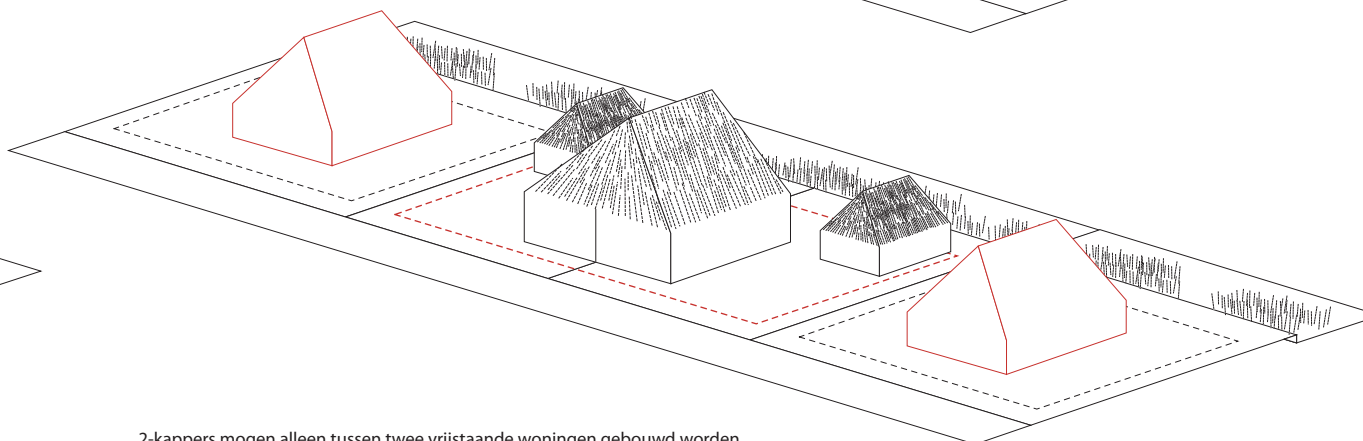
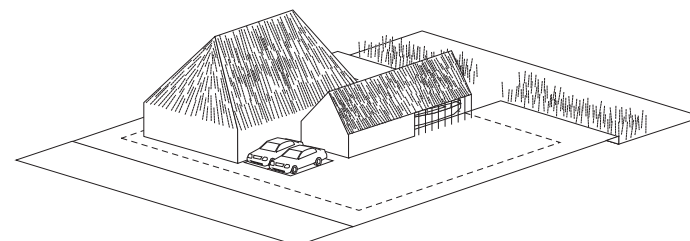


Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.

Figuur 6.18 t/m 6.21 architectonische ensembles en 2^e kappers



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



2-kappers mogen alleen tussen twee vrijstaande woningen gebouwd worden.

Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle bebouwing (woning en alle bijgebouwen)

is 45% van de kaveloppervlakte. Overige regels voor kavelinrichting, grootte bouwvlak en bouwregels zijn gelijk aan die van vrijstaande kavels

7. Gebiedsgerichte Welstandscriteria

Hieronder worden voor verschillende gebieden binnen Meeroevers II/a 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 ontwerpopgave.

Bouwpercelen ten behoeve van vrijstaande woningen worden voor ten hoogste 25% bebouwd, bouwpercelen ten behoeve voor 2-kappers 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.

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.

Woningen op de hoek van twee straten of op de hoek van een grote openbare ruimte hebben twee voorkanten. Aan bebouwing op zichtlocaties worden hogere architectonische eisen gesteld. Per ruimtelijke eenheid is door middel van een rood sterretje aangegeven wat de zichtlocaties zijn.

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. In algemeenheid moet de vormgeving, materiaal- en kleurgebruik van aan- en bijgebouwen passen binnen de context.

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.

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. Kavels langs de Kwelvaart

Inrichting van de Kavel

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

2-kappers worden altijd tussen twee vrijstaande woningen gebouwd en worden nooit op een hoekkavel gebouwd.

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

Uitzondering vormen gecombineerde garages op de erfgrens met de burens. Deze optie is alleen mogelijk indien beide garages als eenheid gebouwd worden en de afstand tussen deze bijgebouwen en de overige gebouwen ten minste 3m bedraagt. Ook voor gecombineerde garages geldt een minimale afstand van 5m tot 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.

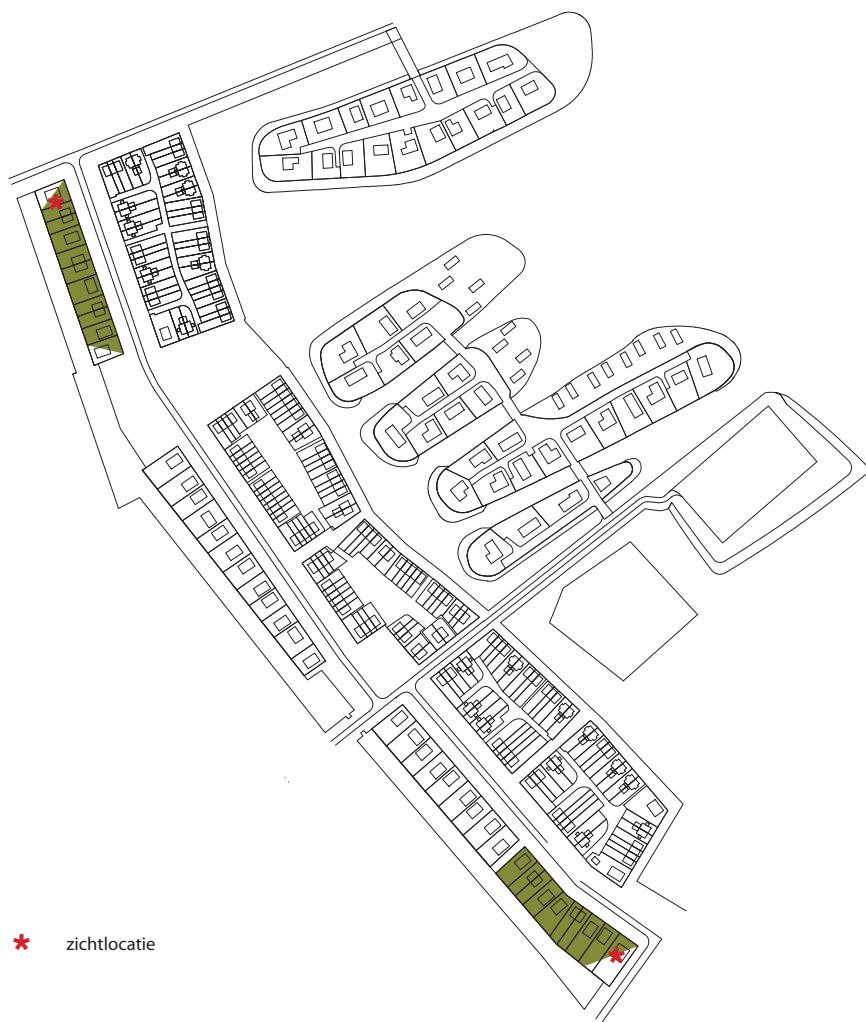
Maximale nokhoogte van bijgebouwen is 6m met een maximale goothoogte van 3,5m.

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.

Aan de voorkant van de woning mag een veranda toegevoegd worden. 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.



* zichtlocatie

3. Kavels aan de Overtuinen

Inrichting van de Kavel

Bebouwing dient minimaal 1 meter uit de kavelgrens met de openbare ruimte gebouwd te worden. Eventuele bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden. Per woning dienen gemiddeld 1,7 opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden aan de achterkant van de woningen.

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.

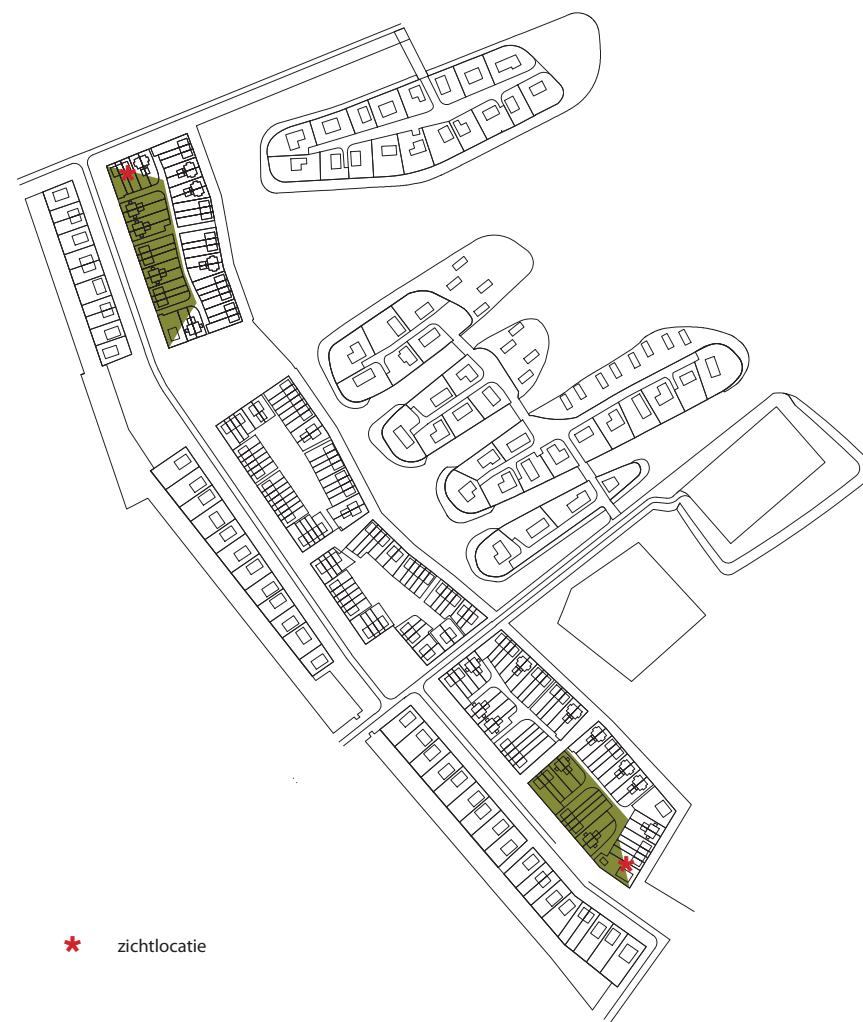
Toepassing van het Meerstaddetail.

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.

Rijwoningen kunnen een eenvoudige opzet krijgen met hier en daar een verbijzondering.

Aan de voorkant van de woningen mag een veranda worden toegevoegd. 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.



* zichtlocatie

4. Waterfrontkavels

Variatie in korrelgrootte (langere rijtjes afgewisseld met kortere en 2-kappers of vrijstaande woningen) en variatie in ruimte tussen de bebouwing. Uiteindelijke verkaveling van de clusters dient minimaal evenveel variatie in korrelgrootte en tussenruimten te vertonen als het stedenbouwkundige ontwerp.

Inrichting van de Kavel

Bebouwing dient minimaal 1 meter uit de kavelgrens met de openbare ruimte gebouwd te worden. Eventuele bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden. Per woning dienen gemiddeld 1,7 opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd te worden aan de achterkant van de woningen.

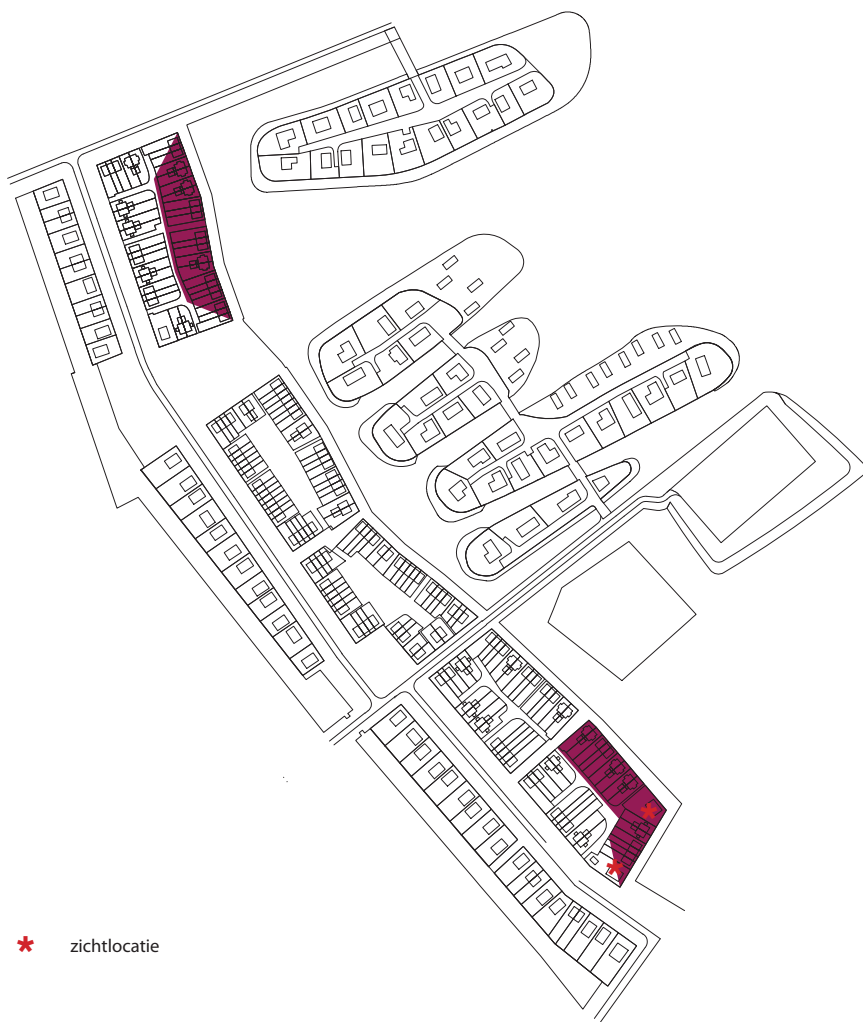
Vormgeving en materialisatie bebouwing

Dwarskap van 50 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.

De gevels worden uitgevoerd in rode baksteen, de daken van het hoofdgebouw en de schuine daken van aan- en bijgebouwen in roodoranje of antraciete, keramische dakpannen.

Toepassing van het Meerstaddetail. Subtiële variaties in plaatsing van de gevelopeningen. Subtiële variaties in geveltoevoegingen.

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.

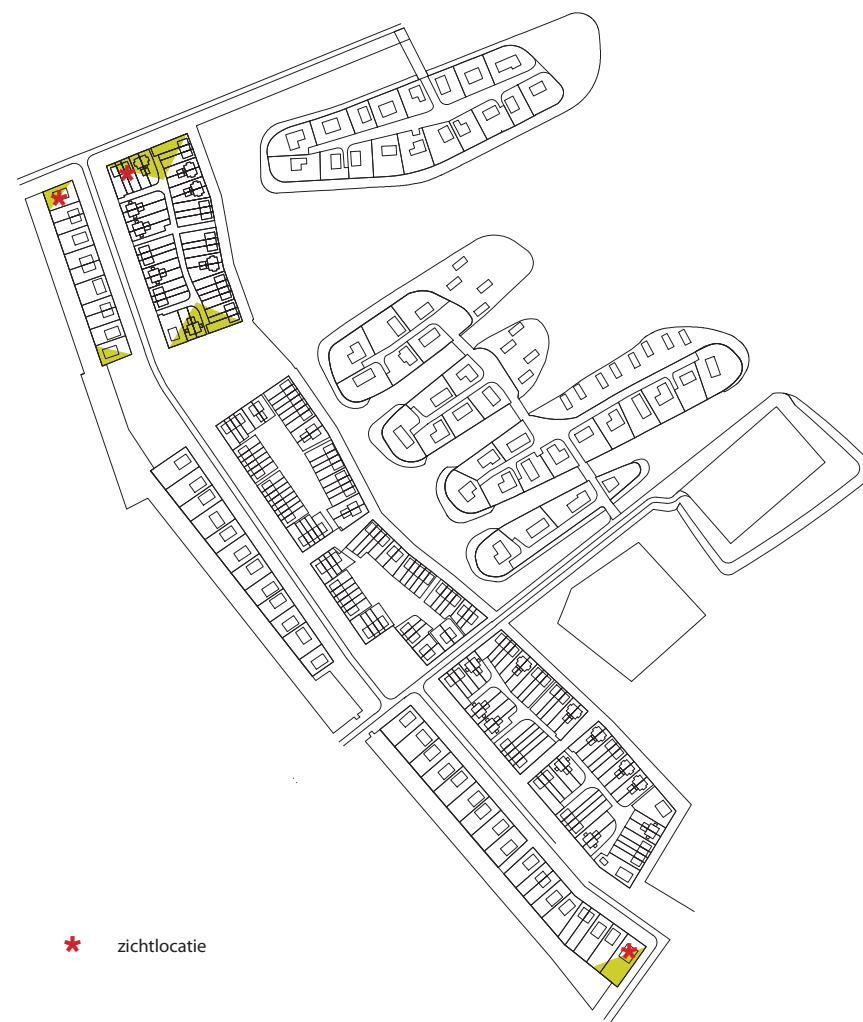


* zichtlocatie

5. Kavels Groene Radialen

De 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. Woningen krijgen een voordeur met voortuin aan de Driemerenweg, GIOS-strook of Zuidboldersweg. Hoekwoningen kunnen hun voordeur ook aan de Meeroeverslaan of het Oeverpad krijgen maar dienen wel voldoende ramen georiënteerd op de Groene Radialen te krijgen.

Voor de eisen met betrekking tot de inrichting van de kavel en de opzet van de bebouwing wordt verwezen naar de twee voorgaande paragrafen.



6. Kavels Talingeneiland

Bebouwing en inrichting van de kavels dient in harmonie met de natuurlijke omgeving van het water en de rietkragen vormgegeven te worden.

Inrichting van de Kavel

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

2-kappers kunnen alleen aan de noordkant (langs de Driemerenweg) gebouwd worden. Ze staan altijd tussen twee vrijstaande woningen en komen nooit op de hoek van de straat te staan.

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 het eiland en langs de zuidkant 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 6.3 (blz. 51).

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

