Meeroevers II/b vlek 14

Beeldkwaliteitplan

26.09.2012

meerstad
natuur, wonen & meer

kavels aan de hoven

kavels aan 'Langs de Erven'

Inhoud

1. Inleiding **5**
Meeroevers 7
Doel en Leeswijzer 9

2. Meerstadkwaliteit **11**
Het Meerstadlandschap 13
Ensceneren van het landschap 15
De Meerstadwoning 17
Uitgangspunten Duurzaamheid 19

3. Situering en Plankaart **21**

4. Kavels aan de hoven **27**
Inrichting van de kavel 31
Vormgeving en materialisatie 33
Inrichting hoven en tuinen 37

5. Kavels aan 'Langs de Erven' **43**
Inrichting van de kavel 47
Vormgeving en materialisatie 49

6. Gebiedsgerichte Welstandscriteria **53**
Meerstadkwaliteit 54
Kavels aan de hoven 55
Kavels aan 'Langs de Erven' 57

Colofon

1. Inleiding

Hoofdweg
'Langs de Erven'
Kwelvaart
Meeroeverslaan
Oeverpad
Groene Radialen
Rieteilanden
Woldmeer

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/b vlek 14 is een kleinschalig woonbuurtje aan 'Langs de Erven' in Meeroevers. Het biedt ruimte aan circa 30 woningen.

Gebaseerd op het Stedenbouwkundig Ontwerp
Dit beeldkwaliteitplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers II/b vlek 14 (blz. 22). In het beeldkwaliteitplan wordt ingegaan op de randvoorwaarden waaraan de bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en het groen moeten voldoen.

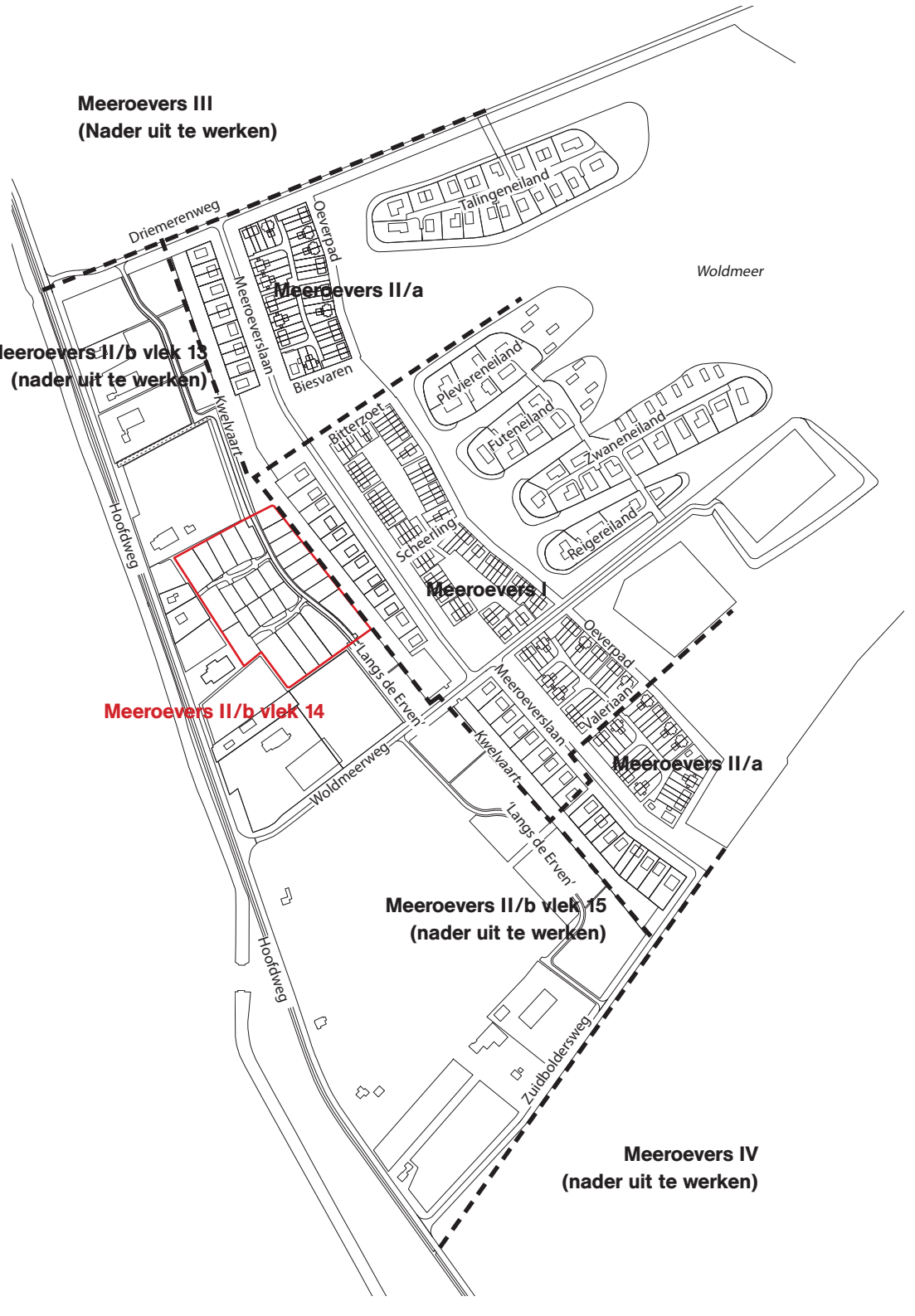
Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers
De hoofdstructuur van de nieuwe wijk Meeroevers bestaat uit de volgende elementen (fig. 1.1):
1. De Hoofdweg, het bestaande bebouwingslint waar Meeroevers aan gekoppeld wordt.
2. De Groene radialen die de ruimtelijke verbinding vormen tussen de Hoofdweg en het Woldmeer.
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. Langs de Erven, een intieme woonstraat tussen de Hoofdweg en de Kwelvaart.

Figuur 1.1: Hoofdstructuur Meeroevers

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 aan 'Langs de Erven'.
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 fasen ontwikkeld worden. Ten noorden van Meeroevers II komt Meeroevers III. Ten zuiden van Meeroevers II komt Meeroevers IV. In Meeroevers IV, dicht bij de kleine haven, komt een basisschool (fig. 1.2 blz. 8).
Dit beeldkwaliteitplan omvat alleen Meeroevers II/b vlek 14 (fig. 1.3 blz. 8). Voor de kavels in Meeroevers I en II/a wordt verwezen naar de beeldkwaliteitplannen Meeroevers I (d.d. 12 november 2010) en Meeroevers II/a (d.d. 22 juli 2011).

0
100
250m


Meeroevers III
(Nader uit te werken)
Driemerenweg
Oeverpad
Talingeneiland
Woldmeer
Meeroevers II/a
Meeroevers II/b vlek 13
(nader uit te werken)
Meeroeverslaan
Biesvaren
Kwelvaart
Bitterzoet
Pleviereneiland
Futeneiland
Zwaneneiland
Reigereiland
Hoofdweg
Scheering
Meeroevers I
Langs de Erven
Meeroevers II/b vlek 14
Oeverpad
Meeroeverslaan
Valeriaan
Kwelvaart
Meeroevers II/a
Woldmeerweg
Langs de Erven
Meeroevers II/b vlek 15
(nader uit te werken)
Hoofdweg
Zuidboldersweg
Meeroevers IV
(nader uit te werken)

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 2010 is de Welstandsnota Slochteren vastgesteld. De nota kent een gebiedsgewijze opzet waarbij de welstandscriteria zijn afgestemd op de aard van het desbetreffende gebied.
De nog te ontwikkelen gebieden die behoren tot het taakgebied van de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad (GRM) vallen buiten deze Welstandsnota. Voor deze gebieden geldt de "oude" Welstandsnota gemeente Slochteren 2004, aangevuld met gebiedsgerichte welstandscriteria die worden opgenomen in de beeldkwaliteitplannen voor Meerstad.
De gebiedsgerichte welstandscriteria voor Meeroevers II/b vlek 14 zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van dit document. De percelen aan de Hoofdweg maken geen deel uit van vlek 14. Voor deze percelen zijn de Welstandsnota's van de gemeente Slochteren het geldige toetsingskader. Zowel de Welstandsnota 2004 als de Welstandsnota 2010 bevatten een aparte paragraaf "Hoofdlint en dwarsstructuren". De welstandsnota's zijn gericht op het handhaven en respecteren van de karakteristieken van de bestaande bebouwing en de samenhang tussen de bestaande bebouwing en de landschappelijke omgeving. Voor de percelen langs de Hoofdweg voldoen deze welstandcriteria en is geen aanvulling in dit beeldkwaliteitplan nodig.

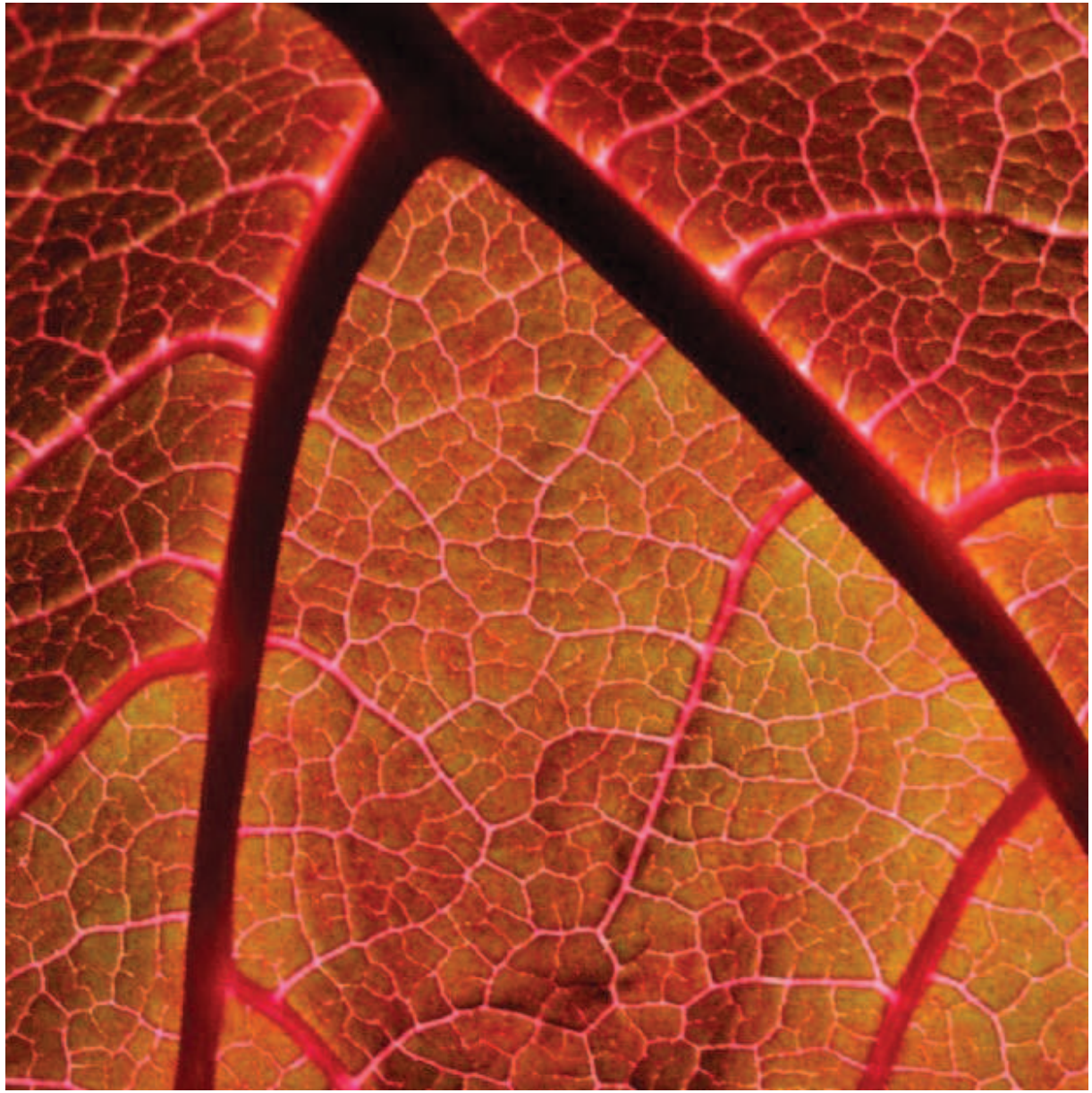
Relatie tot bestemmingsplan
In 2008 is het bestemmingsplan Meerstad-Midden goedgekeurd en in werking getreden. Meeroevers II/b vlek 14 valt in dit plan onder de bestemming (uit te werken) Woongebied. De regels uit dit beeldkwaliteitplan worden – voor zover het stedenbouwkundige uitgangspunten betreft – 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 bouwkavels vast.

Leeswijzer
Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. Vervolgens worden in hoofdstuk 2 de in Meerstad beoogde kwaliteiten uiteengezet en vastgelegd. Dit overkoepelende hoofdstuk is van toepassing op alle woningen in Meeroevers. Hoofdstuk 3 toont de nieuwe plankaart voor Meeroevers II/b vlek 14. In hoofdstuk 4 worden de specifieke beeldkwaliteitscriteria voor de woningen aan de hoven behandeld en in hoofdstuk 5 komen de beeldkwaliteitseisen voor de kavels aan 'Langs de Erven' aan de orde.
Het beeldkwaliteitplan sluit af met de Gebiedsgerichte Welstandcriteria die geformuleerd zijn ten behoeve van de welstandstoetsing.

Figuur 1.2:
Stedenbouwkundig Ontwerp Meeroevers I en II
Figuur 1.3:
Fasering en benamingen Meeroevers I en II.

2. Meerstadkwaliteit



Figuur 2.1: Dooradering van natuur op alle schaalniveaus

Figuur 2.2: aansluiten op natuurlandschappen

Figuur 2.3: groen en natuur op buurtniveau

Figuur 2.4: huis,- tuin- en keukennatuur

Het Meerstadlandschap

Inleiding

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 ensceneren van het Meerstadlandschap.

Meerstadlandschap

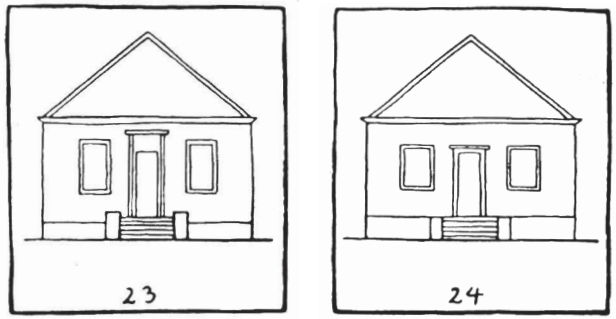
Een belangrijk ontwerpuitgangspunt in Meerstad is de dooradering van de natuur op verschillende schaalniveaus. Het gaat hierbij niet alleen om het creëren van goede leefomstandigheden en verbindingen voor planten en dieren, maar ook om het beleefbaar maken van de natuur voor de bewoners. Dit geldt zowel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

Groen Blauw Raamwerk

Het Groen Blauw raamwerk vormt de schakel tussen natuur en landschap op de grote schaal en het groen op het kleinste schaalniveau; dat van de woning. Het bestaat uit een netwerk van groene openbare ruimtes en waterlopen en vormt de basis van het stedenbouwkundig plan.

Biodiversiteit Meeroevers

Door de aaneenschakeling van diverse droge en natte milieus op verschillende schaalniveaus wordt een ecologisch netwerk gevormd:
Biodiversiteit komt tot stand door in de openbare ruimte te werken met inheemse plantensoorten en gebruik te maken van bloemrijke bermen, zachte oevers, doorgaande bomenrijen, aanplant van bomen met eetbaar fruit en gemengde besrijke hagen.



Figuur 2.5: Zoektocht van Heinrich Tessenow naar het archetypische huis en de aansluiting van de woning op de tuin en de openbare ruimte.

Figuur 2.6: Stourhead. Hét voorbeeld van het ensceneren van een landschap: groen, water en bebouwing zijn met elkaar versmolten en versterken elkaar

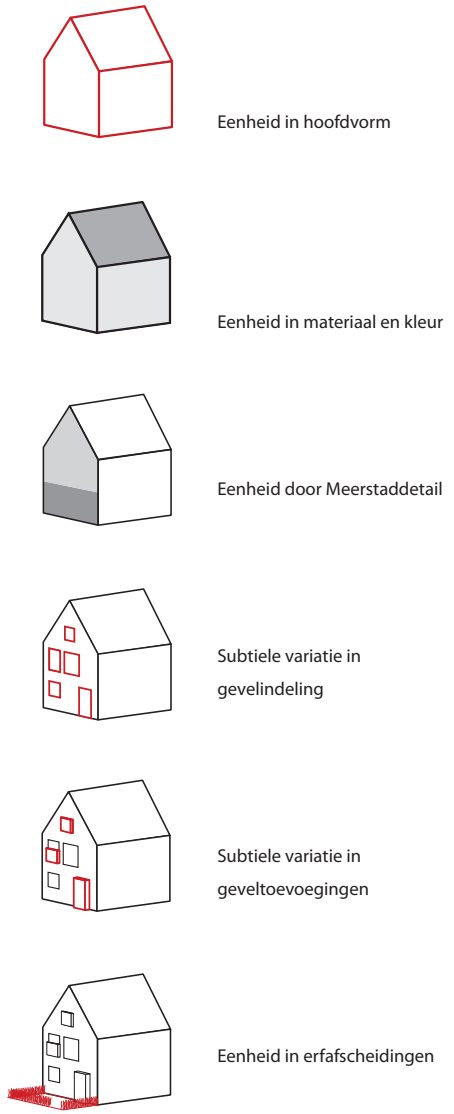
Ensceneren van het landschap

Onderlinge afstemming tussen bebouwing en inrichting van de openbare ruimte op alle schaalniveaus is een vereiste.

Overgangen

Het vormgeven van overgangen is een belangrijke ontwerpopgave. Op het kleinste schaalniveau is bijvoorbeeld de overgang van openbare ruimte naar de tuin een belangrijke ontwerpopgave. De routing van de straat via de tuin naar de voordeur van de woning, de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning moeten zorgvuldig op elkaar worden afgestemd. Unieke en zorgvuldige details en in de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte zorgen ervoor dat Meerstad een bijzonder woon-, recreatie- en natuurlandschap wordt.

Figuur 2.7: Voorbeeld van eenheid versus variatie; verschil tussen onder- en bovengevel en een afwijkende gevelkleur en vorm



Figuur 2.8 t/m 2.13:

De Meerstadwoning

De Meerstadwoning bestaat uit een combinatie van onderdelen die eenheid in de vormgeving van de verschillende woningen brengt, maar ook elke woning een eigen karakteristiek geeft. Er wordt onderscheid gemaakt in zes onderdelen.

1. Eenheid in hoofdvorm
De Meerstadwoning bestaat in de basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een zadeldak (fig. 2.8). 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. 2.9). De voorgeschreven gevelmaterialen bestaan uit baksteen of hout en de kleur is afhankelijk van de locatie. 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. Achterliggende gedachte is het benadrukken van de relatie tussen huis en voortuin.
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. (fig. 2.10 en 2.12).

4. Subtiele variatie in gevelindeling
Door te variëren met de plaatsing en grootte van gevelopeningen worden woningen individueel herkenbaar (fig. 2.10).

5. Subtiele variatie in geveltoevoegingen
De individualiteit van de Meerstadwoning dient verder versterkt te worden door iedere woning een eigen karakter mee te geven. Middelen om de individuele expressie te versterken zijn:
het omkaderen van gevelopeningen, toepassen van daklijsten, toepassen van diepe neggen of ramen die juist vlak in de gevel zijn geplaatst of toevoegingen als een Frans balkon, bloembakken of een gevelsteen (fig. 2.12).
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
Landschap en groen spelen een belangrijke rol. Op de overgang tussen openbare ruimte en privékavels worden hagen toegepast (fig. 2.13) Tussen de kavels leggen de bewoners bij voorkeur een groene erfafscheiding aan.

Zichtlocaties
Op een aantal plekken in Meeroevers komen woningen op zichtlocaties te staan. Op locaties die vanaf invalswegen of belangrijke verblijfsplekken extra in het oog springen, worden hogere eisen aan het architectonisch ontwerp gesteld. In het algemeen geldt 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 verstaan. 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 hoofdstuk 4 en 5 wordt per locatie aangegeven 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.

Uitgangspunten Duurzaamheid

Wonen in het landschap
Bureau Meerstad daagt productiehouders, architecten en bewoners uit om het bijzondere van Meerstad tot uitdrukking te brengen in de bebouwing en inrichting van de kavels. De uitdaging is om het thema 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 nestelmogelijkheden 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.

Groninger Woonkwaliteit
Groninger Woonkwaliteit (GWK) is het kwaliteitspakket voor woningbouw waarover met een groot aantal ontwikkelaars en opdrachtgevers overeenstemming is over de locale kwaliteit. Dit kwaliteitspakket gaat het Bouwbesluit te boven. Het gaat daarbij om de levensloopbestendigheid van de woning, een goede toegankelijkheid en sociale veiligheid en duurzaamheid. Het gebruik van de pakketten bevordert de integrale kwaliteit en daarmee een duurzaam resultaat.

Het pakket wordt om de vier jaar geactualiseerd. Vooral op het gebied van energiezuinigheid, comfort en gezondheid zijn de denkbeelden zowel bij consumenten als opdrachtgevers en bouwers veranderd. Comfortabel en energiezuinig wonen staan bij woonconsumenten steeds meer in de belangstelling.

Groningen heeft de ambitie energieneutraal te worden. Om het traject naar energieneutraal in 2020 te stimuleren heeft de gemeente Groningen in 2011 onderzoek laten verrichten naar een ontwikkelstrategie voor energienul-woningen. Energienul is in economische zin nu al het meest voordelig wanneer het in de financiering meegenomen kan worden. De belangrijkste aanbevelingen en parameters zijn te vinden in het onderzoek “Nulenergie woningen, Ontwikkelstrategie naar 2020”.

Een ander onderzoek dat de gemeente samen met de corporaties op het gebied van kwaliteit heeft laten doen is ‘Woonmilieus in Stad, match en mismatch’ op de Groninger woningmarkt. Dit onderzoek biedt goede inzichten in emotionele waarden die van invloed zijn op de keuze van woningen en woonmilieu’s en de communicatie daarover.

Energieconcept
Door Bureau Meerstad is onderzoek gedaan naar de energievoorziening in Meerstad. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is besloten dat de woningen geen gasaansluiting krijgen. Dit betekent dat woningen op een andere, milieubewustere manier verwarmd moeten worden.

3. Situering en Plankaart

0
10m
50m

Situering en Plankaart

Respecteren van een eeuwenoud bebouwingslint
De locatie Meeroevers II/b vlek 14 is gesitueerd tussen het lint van de Hoofdweg en de Kwelvaart. De locatie ligt ingepast tussen de bestaande percelen van het lint aan de Hoofdweg en valt daarmee binnen de ruimtelijke invloedsfeer van het lint. Om die reden dient de nieuwe bebouwing zorgvuldig te worden ingepast binnen de bestaande ruimtelijk context van lint aan de Hoofdweg. De Hoofdweg is een karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol lint. Het was ooit de ontginningsbasis waaruit het hele gebied ontgonnen is. Het gebied wordt als geheel bijzonder hoog gewaardeerd vanwege de ruimtelijke, groene kwaliteiten langs het lint. De bebouwing wordt eveneens hoog gewaardeerd vanwege de afwisseling, de bouwkundige kwaliteiten, de detaillering alsmede de redelijke staat van onderhoud.

Ruimte
Het lint kenmerkt zich door de laanbeplanting met verdichtingen verspreid over het lint, bestaande uit bosjes, bossingels en solitaire bomen en boomgroepen op erven. De relatie tussen de bebouwing en het landschap uit zich in het contrast tussen de beslotenheid van het lint en de weidsheid van het achterliggende landschap.

Plaatsing
De gebouwen staan enigszins verspringend en vaak schuin geplaatst ten opzichte van de weg. Dit hangt samen met de karakteristieke waaiervormige verkavelingstructuur. Het lint verdicht zich in de dorpen.

Hoofdvorm/ aanzichten/ opmaak
Karakteristiek voor de aanwezige bebouwing is de gevarieerde maatvoering en typologie van de bebouwing, waaronder boerderijen, arbeiderswoningen en herenbehuizingen. De bebouwing heeft overwegend één bouwlaag met diverse kapvormen.

Figuur 4.7: De percelen aan de Hoofdweg maken geen deel uit van het beeldkwaliteitplan Meeroevers II/b vlek 14. Voor deze percelen vormen de Welstandsnota's van de gemeente Slochteren het leidend toetsingskader

Het lint mag in de toekomst geleidelijk transformeren. Dit betekent dat aan het lint ruimte is voor nieuwe woningen. Uitgangspunt daarbij is dat de groei geleidelijk en niet seriematig plaatsvindt en met respect voor het karakter van het lint. Dat betekent dat nieuwe bebouwing bij voorkeur vrijstaand is en een individueel karakter heeft.

Zorgvuldige inpassing

Ter hoogte van Meeroevers II/b vlek 14 bevinden zich aan de Hoofdweg twee percelen met bestaande woningen, twee onbebouwde percelen en ten zuiden hiervan een perceel met een grote boerenschuur. De percelen aan de Hoofdweg maken geen deel uit van het Beeldkwaliteitplan voor Meeroevers II/b vlek 14. Uitgangspunt voor de twee onbebouwde percelen aan weerszijden van de bestaande woningen aan de Hoofdweg is dat deze onbebouwd blijven. Hier wordt een groene inrichting voorgestaan. Ten zuiden van deze percelen ligt een perceel met daarop een woonhuis en een boerenschuur. Dit perceel komt in aanmerking voor herbestemming danwel sloop-nieuwbouw. De Welstandsnota's van de gemeente Slochteren vormen hierbij het leidend toetsingskader.
De beleidsintentie in de Welstandsnota's van de gemeente Slochteren is het respecteren van bestaande karakteristieken in de bebouwing- en verkavelingsstructuur. Bij ver- en nieuwbouw dient ontworpen te worden in samenhang met de bestaande bebouwing en het omliggende landschap.
(zie welstandsnota 2010 en welstandsnota 2004, gemeente Slochteren)

4. Kavels aan de hoven

voorkant woning

Figuur 4.1: Inspiratiebeelden bij 'Langs de Erven': intieme groene buurtjes tussen open weilanden.

Figuur 4.2: De nieuwe woningen aan de hoven zijn met de voorkant gericht op het hof. Woningen die met het zijerf grenzen aan de doorgaande route van 'Langs de Erven' hebben twee voorkanten

'Langs de Erven'

'Langs de Erven' heeft twee gezichten. Buiten de nieuwe woonbuurtjes is het een rechte weg met uitzicht over de weilanden en groene scheggen richting de Hoofdweg enerzijds en de Meeroeverslaan en het Woldmeer anderzijds. Ter plaatse van nieuwe woonbuurtjes is het zicht juist sterk begrensd door de hoge hagen die vlak langs het doorgaande wegdeel van 'Langs de Erven' staan. Dit zorgt voor een sterk contrast. De nieuwe woonbuurtjes liggen achter de hagen. Op deze manier ontstaat hier een intieme, geborgen woonsfeer (fig. 4.1 en 4.2).

Situering

De hoven worden ontsloten vanaf het doorgaande wegdeel van 'Langs de Erven'. 'Langs de Erven' is gesitueerd 'achter' het eeuwenoude bebouwingslint aan de Hoofdweg. De locatie ligt tussen de bestaande percelen aan het lint en valt daarmee binnen de ruimtelijke invloedssfeer van het lint. De nieuwe bebouwing volgt het bestaande waaiervormige verkavelingspatroon. Op deze manier wordt de nieuwe ontwikkeling zorgvuldig ingepast tussen de bestaande percelen aan het lint.

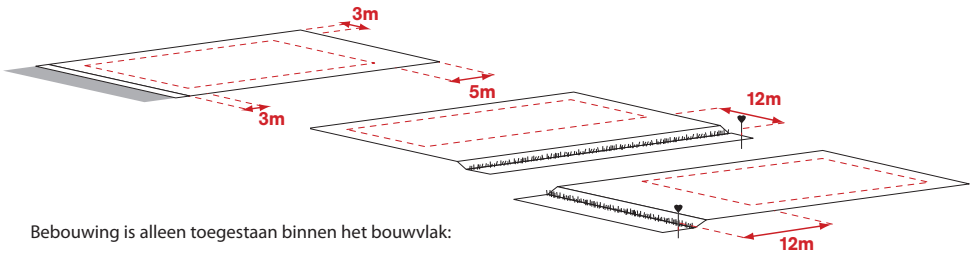
Intieme groene buurtjes

De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd rondom twee hoven, die door hun kleinschaligheid een intiem karakter hebben. Rondom elke hof zijn circa tien kavels gegroepeerd. De kavels in het hart van beide hoven zijn kleiner dan de kavels langs de buitenrand, die grenzen aan de bestaande percelen aan de Hoofdweg. Op deze manier wordt een geleidelijke overgang van de grote percelen aan de Hoofdweg naar de kleinere kavels in het hart van de hoven gecreëerd.
(zie hfdst. 3 blz. 22).

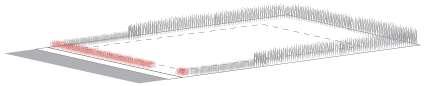
Bebouwing

De hoven vormen intieme, groene woonbuurtjes met een eigen karakter. Het landelijke karakter van de omgeving wordt versterkt door een aangename afwisseling van woningen met langs- en dwarskappen in een verspringende rooilijn. De woningen zijn qua vorm geïnspireerd op de Groningse boerderij, die als typisch kenmerk heeft dat het hoofdgebouw, inclusief alle op-, aan-, en uitbouwen onder één dak worden gerealiseerd. Het individuele karakter wordt versterkt door bijzondere elementen zoals een dakkapel, erker, veranda, aanbouw óf door bijzondere details zoals een omkaderde entree of een specifiek kozijndetail.

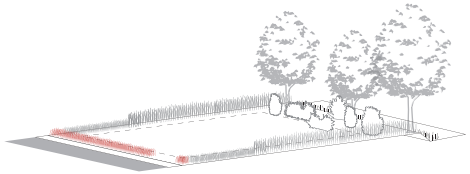
Figuur 4.3 t/m 4.6: inrichting van de kavel:



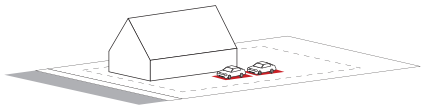
Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak:
3m uit de voor- en zijerfgrens en 5m uit de achtererfgrens
Voor erfgrenzen met percelen aan de Hoofdweg gelden specifieke regels en ligt het bouwvlak:
12m uit de zijerfgrens en 12 m uit de achterfgrens



Op de grens tussen voortuin en openbare ruimte wordt door Bureau Meerstad een haag aangelegd. Tussen de kavels leggen de bewoners zelf bij voorkeur hagen aan.

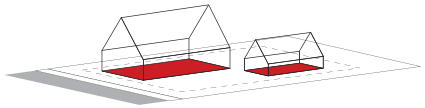


Voor zij- of achtererven die grenzen aan één van de percelen aan de Hoofdweg wordt door de bewoners een inrichtings-/ beplantingsplan gemaakt met inheemse hagen, struiken en bomen.

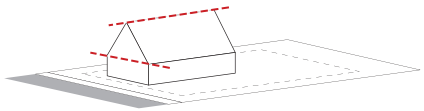


Twee opstelplaatsen voor auto's dienen naast of achter de woning te worden gerealiseerd.

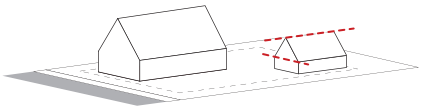
Figuur 4.7 t/m 4.13: bouwregels gebouwen:



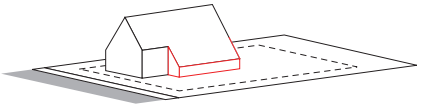
Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle bebouwing (woning inclusief alle aan- en bijgebouwen) is 30% van de kaveloppervlakte bij een vrijstaande woning met een maximum van 200m2 en 45% bij een halfvrijstaande woning met een maximum van 150m2

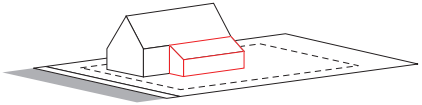


Alle woningen worden voorzien van een zadeldak. De nokhoogte van een woning is maximaal 11m, de goothoogte is maximaal 5m.

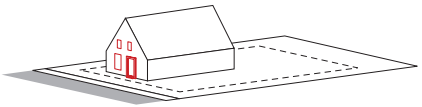


Bijgebouwen liggen minimaal 3m achter de voorgevellijn. De nokhoogte van een bijgebouw is maximaal 6m, de goothoogte is maximaal 3,5m

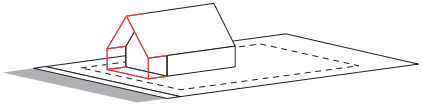




Aan-, op- en uitbouwen liggen 3m achter de voorgevellijn en maken integraal onderdeel uit van het ontwerp voor het hoofdgebouw. Vormentaal, kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw en alle op-, bij- en aanbouwen zijn gelijk.



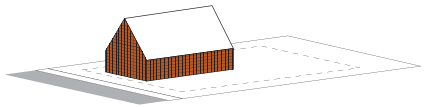
Naast samenhang is individuele expressie van belang. Middelen zijn het omkaderen van de gevelopeningen, toepassen van daklijsten, werken met diepe neggen of ramen die juist vlak in de gevel zijn geplaatst.



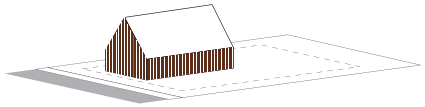
Veranda's of erkers mogen ook aan de voorzijde van de woning worden toegevoegd, mits deze binnen het bouwvlak worden gerealiseerd

Figuur 4.14. t/m 4.18: materiaal/kleur gevel en dak:

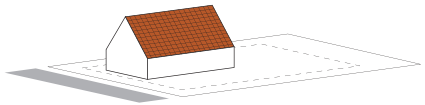
Gevels natuurlijk materiaal en kleurgebruik



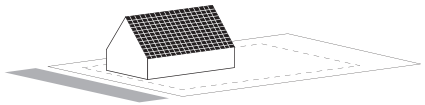
baksteen in aardetinten



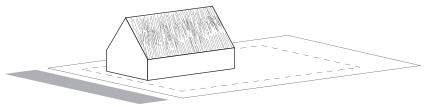
Hout



matte, roodoranje dakpan



matte, antraciete dakpan



rieten kap

Inrichting van de kavel

Erfafscheiding

Erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied worden voorzien van een haag. Deze bestaat uit meerdere inheemse haagsoorten. De kavels aan het doorgaande wegdeel van 'Langs de Erven' krijgen een hoge haag op het zijerf aangeplant, die op termijn een hoogte van 2m bereikt. De voortuinen van alle kavels aan de twee woonhofjes worden voorzien van een lage haag die maximaal 1m hoog mag worden. Op deze manier wordt het groene karakter van de woonomgeving versterkt zonder dat het zicht op de gezamenlijke verblijfsplek wordt belemmerd (zie impressie op blz. 38 - 39). Alle hagen staan op de kavels tegen de grens met het openbaar gebied en worden aangelegd door Bureau Meerstad, die de hagen gedurende drie jaar onderhoudt.
De erfafscheidingen die bewoners zelf aanleggen bestaan bij voorkeur ook uit inheemse hagen of struiken. Op deze manier kunnen bewoners zelf bijdragen aan een groene en ecologische leefomgeving. De maximale hoogtes voor hagen bedragen 1m voor hagen die vóór de voorgevellijn liggen en 2m voor hagen die achter de voorgevellijn liggen (fig. 4.4 en 4.5).

Eén oprit per twee kavels

Alle kavels worden vanuit de hoven ontsloten via inritten. Per twee kavels wordt één gezamenlijke inrit gerealiseerd. Bij een oneven aantal woningen mag eenmalig één enkele inrit worden gerealiseerd.
Hagen mogen alleen ter plaatse van inritten onderbroken worden. De totale breedte van de doorgang door de haag is maximaal 6m, dus 3m per kavel.

Opstelplaatsen auto's

Per woning dienen minimaal twee opstelplaatsen voor auto's op de eigen kavel te worden gerealiseerd. De opstelplaatsen moeten achter de voorgevellijn zijn gesitueerd. Op deze manier wordt voorkomen dat de auto's het beeld gaan bepalen in de hof. Garages worden niet meegerekend als opstelplek (fig 4.6 op blz 30).

Bouwen binnen het bouwvlak

Om ervoor te zorgen dat de nieuwe bebouwing voldoende afstand tot elkaar en de omgeving houdt, is op de kavel een "Bouwvlak" aangegeven. Alle bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Dat houdt in dat zowel het hoofdgebouw als alle aan-, op- en uitbouwen én de bijgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Uitzondering vormen gecombineerde garages op de erfgrens met de buren. 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.
De bouwvlakken liggen 3m uit de voor- en zijerfgrens en 5m uit de achtererfgrens. Waar percelen grenzen aan één van de percelen aan de Hoofweg ligt het bouwvlak 12m uit die perceelsgrens.
De meest zuidelijke kavels van vlek14 krijgen te maken met een milieuhindercontour van de manege. Op het deel van het bouwvlak dat gearceerd is kunnen daarom geen hindergevoelige woonfuncties worden gesitueerd. (zie fig. 4.2 blz. 29)

Inrichtingsplan zij-en achtererven

Tussen de bestaande percelen aan de Hoofdweg en de nieuwe kavels van Meeroevers II/b vlek 14 komt een bebouwingsvrije zone te liggen op het zij- en achtererf van de kavels van vlek 14. Deze zone krijgt een groenbestemming en is 12 m breed gemeten vanuit de kavelgrens in het hart van de sloot. Binnen deze zone moeten bewoners een groene erfafscheiding realiseren, waarmee de privacy wordt geoptimaliseerd. De erfafscheiding bestaat uit inheemse hagen, struiken en bomen. De nieuwe bewoners van de betreffende kavels van vlek 14 dienen gezamenlijk een inrichtingsplan voor de groene erfafscheiding in deze zone te overleggen. (zie fig. 4.5 op blz. 30).
De kavelgrenzen liggen in het hart van de sloot. Dit betekent dat bewoners elk verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van dat deel van de sloot dat op hun terrein ligt.

Figuur 4.19: Meeroevers II/b vlek 14 wordt een groene, intieme woonbuurt met een aangename variatie aan woningtypes met langs- en dwarskappen in een verspringende gevellijn.

Vormgeving en materialisatie

Figuur 4.20: De woningen aan de hoven worden geïnspireerd op de Groningse boerderij. Deze heeft als typisch kenmerk dat het gebouwd programma onder één dak wordt gesitueerd en de vormentaal, kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw en alle bij- en aanbouwen is gelijk.

Architectuur
Een goede balans tussen samenhang en diversiteit in architectuur is van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Meeroevers II/b vlek 14. Om die balans te krijgen bestaan alle Meerstadwoningen in de basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een zadeldak.
In aansluiting op het landelijke karakter van de omgeving worden de woningen aan de hoven geïnspireerd op 'de Groningse boerderij'. Deze heeft als typisch kenmerk dat het hele woonprogramma inclusief op-, aan-, en uitbouwen onder één dak wordt gerealiseerd. Vormentaal, kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw en alle bij- en aanbouwen zijn gelijk (zie fig. 4.20).

Zadeldaken en nok- en goothoogtes
Alle woningen aan de hoven worden voorzien van een zadeldak. Men is vrij in de keuze voor een langskap (minimaal 40 graden) of een dwarskap (minimaal 50 graden). De maximale nokhoogte bedraagt 11m, de maximale goothoogte is 5m (fig. 4.8).
De maximale nokhoogte van bijgebouwen bedraagt 6m met een maximale goothoogte van 3,5m.

Aan- en uitbouwen
Uitgangspunt is dat alle met de woning verbonden aan-, uit- en opbouwen in architectonisch opzicht integraal onderdeel uitmaken van het ontwerp voor het hoofdgebouw. Dit betekent dat de vormentaal en het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw en alle aan-, uit- en opbouwen gelijk zijn.
Dit geldt ook voor met de woning verbonden garages en bergingen. Aan-, op- en uitbouwen moeten onder hetzelfde dakvlak, een extensie van het dakvlak of een eigen dak met een gelijke vormgeving en materialisering als het dak van het hoofdgebouw worden gesitueerd (zie fig 4.11).
Aan- en uitbouwen die volledig achter het hoofdgebouw zijn gesitueerd hoeven niet onder het dakvlak te worden gerealiseerd.
Alle bebouwing op de kavel moet binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Dit betekent dat alle aan-, op- en uitbouwen, inclusief veranda's en erkers binnen het bouwvlak moeten liggen. Aan-, op- en uitbouwen worden minimaal 3 m achter de voorgevellijn gesitueerd. Veranda's en erkers vormen een uitzondering op deze regel. Deze mogen ook aan de voorzijde van het hoofdgebouw worden toegevoegd. Veranda's hebben een maximale diepte van 3m.

Bijgebouwen
Bijgebouwen liggen minimaal 3m achter de voorgevelllijn van het hoofdgebouw en moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Gecombineerde garages op de erfgrens met de buren vormen een uitzondering op deze regel. Deze optie is alleen mogelijk indien beide garages als eenheid gebouwd worden en de afstand tussen deze bijgebouwen en de overige bebouwing tenminste 3m bedraagt (zie fig. 5.16 op blz. 47).
Dit betekent dat zowel de vormgeving als het kleur- en materiaalgebruik van de twee garages hetzelfde zijn en wordt afgestemd op één van beide hoofdgebouwen

Halfvrijstaande woningen
Het is mogelijk om in het plan enkele halfvrijstaande ofwel 2-onder-1 kapwoningen te realiseren. De kavels die met het achtererf of het zijerf grenzen aan één van de percelen aan de Hoofweg, mogen niet voorzien worden van halfvrijstaande woningen. Ook op kavels die met het zijerf grenzen aan het doorgaande wegdeel van 'Langs de Erven' mogen geen halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd. Dit betekent dat dit woningtype alleen in het 'hart' van de hoven gerealiseerd mag worden.

Maximaal bebouwingspercentage per kavel
Voor vrijstaande woningen geldt dat maximaal 30% van het totale kaveloppervlak bebouwd mag worden met een maximum van 200m2, inclusief bijgebouwen. Voor halfvrijstaande woningen geldt dat maximaal 45% van de totale kaveloppervlakte bebouwd mag worden met een maximum van 150m2, inclusief bijgebouwen (fig 4.7 op blz. 30)

Eenheid door Meerstaddetail
Alle woningen in Meeroevers hebben een subtiel verschil tussen de begane grondgevel en de verdiepingsgevel. Dit zorgt voor samenhang. 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 (zie blz. 16).

Woning karakter meegeven
Naast samenhang is individuele expressie van belang. Middelen zijn het omkaderen van de gevelopeningen, toepassen van daklijsten, werken met diepe neggen of ramen die juist vlak in de gevel zijn geplaatst. Verder kunnen toevoegingen als een Frans balkon, bloembakken of een gevelsteen de woning extra expressie geven. Toevoegingen en verbijzonderingen zijn integraal onderdeel van de architectuur. Bij de beoordeling van het woningontwerp wordt er op gelet of de architect het beoogde karakter van de woning consequent heeft doorgevoerd in het ontwerp (zie blz. 14).

Hoekwoningen
Hoekwoningen grenzen niet alleen met het voorerf, maar ook met het zijerf aan het openbaar gebied. Deze woningen krijgen als extra voorschrift mee dat ze twee voorgevels moeten krijgen. Dit betekent dat de gevels die grenzen aan het openbaar gebied in ieder geval voorzien worden van ramen van passende omvang op de begane grond (zie fig. 4.2 op blz. 29).

Keuze in materiaal en kleur
Woningen worden uitgevoerd in natuurlijke materialen en tinten.

Gevels
Het gevelmateriaal bestaat uit: houten planken, baksteen, gekeimd metselwerk of stucwerk. (fig. 4.14 en 4.15) Daarbij zijn rode of grijs/bruine aardetinten toegestaan. Hout, keim- en stucwerk mogen ook in wit worden uitgevoerd.
Alle gevels van het hoofdgebouw, inclusief aan-, uit-, opbouwen en bijgebouwen worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal in dezelfde kleur als het hoofdgebouw.
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.

Daken
Voor het dak heeft men de keuze uit een matte, roodoranje of antraciete, gebakken dakpan of een natuurlijke rieten kap (fig. 4.16 t/m 4.18). Alle met de woning verbonden aan-, uit- en opbouwen moeten onder hetzelfde dakvlak, een extensie van het dakvlak of een eigen dak met een gelijke vormgeving en materialisering als het dak van het hoofdgebouw worden gesitueerd. Aan- en uitbouwen die volledig achter het hoofdgebouw zijn gesitueerd hoeven niet onder het dakvlak te worden gerealiseerd. Vrijstaande bijgebouwen met een kap krijgen dezelfde kapvorm en dezelfde kapafdekking als het hoofdgebouw.

Veranda's
Veranda's zijn van hout en hebben een open karakter: verticale beplating is niet toegestaan. Veranda's worden uitgevoerd in wit of grijstinten, hebben de natuurlijke kleur van het materiaal of de kleur van de gevel van de woning.

Figuur 4.21-4.23: referenties spelen en fruitbomen in de hof

Figuur 5.24 en 5.25 referenties relatie tussen woning en groen

Inrichting hoven en tuinen

De groene hoven

De hoven maken onderdeel uit van het 'Groen Blauw raamwerk'. Ze staan in directe verbinding met het doorgaande wegdeel van 'Langs de Erven' dat op haar beurt in verbinding staat met de Kwelvaart en de landschappelijke groene scheggen tussen de Hoofdweg en het Woldmeer. Op deze manier wordt via het 'Groen Blauw raamwerk' verbinding gelegd met het Woldmeer en het landschap rondom Meeroevers. Door in de inrichting van de openbare ruimtes aandacht te besteden aan een aantrekkelijk leefklimaat voor flora en fauna ontstaat een fijnmazig ecologisch netwerk dat op het kleinste schaalniveau een natuurlijke leefomgeving creëert.

Inrichting Hoven

De hoven bestaan primair uit een asfaltpad met enkele inritten en met gras en bomen ingeplante groene ruimtes. De hoven hebben een belangrijke functie als gemeenschappelijke ontmoetingsplek voor bewoners. Om die reden zijn deze ruimtes voornamelijk aan de goed bezonde noordzijde van het hof gerealiseerd.

Het groen

Het asfaltpad is zodanig gesitueerd dat aan de goed bezonde noordzijde van de hoven grotere groene ruimtes ontstaan. Deze worden ingeplant met gras en fruitbomen. Op de erfgrenzen worden lage meerstadhagen aangeplant die bestaan uit drie tot vijf inheemse soorten. Het definitief assortiment wordt nog vastgesteld. De fruitbomen en hagen vormen een aantrekkelijk leefmilieu voor kleine insecten en dieren.

Parkeren

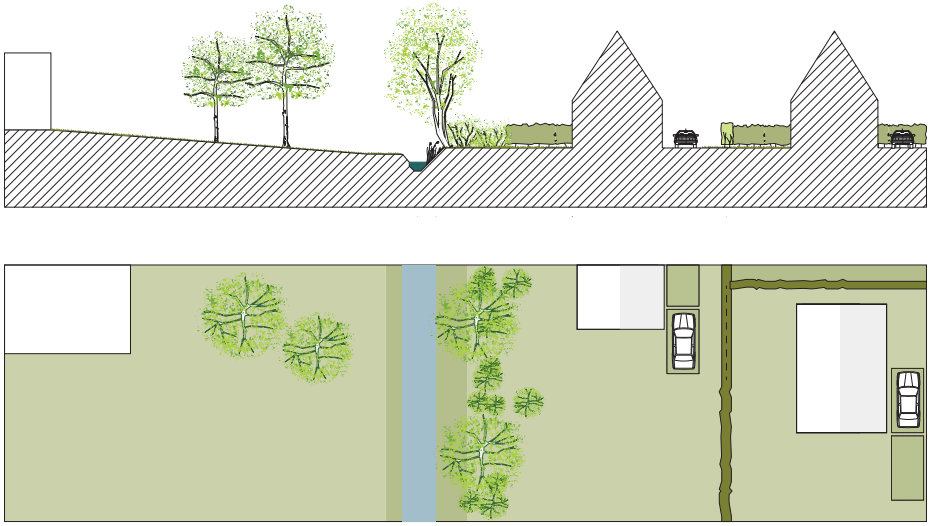
Op een aantal plekken in de grasbermen aan de zuidzijde van de hoven kunnen bezoekers parkeren. Onder grote delen van het gras in de bermen is een stevige ondergrond aangebracht. Deze delen zijn geschikt voor incidenteel parkeren. Als er geen auto's staan vormen de grasbermen onderdeel van de groene hof en kunnen deze benut worden als speelruimte.

Het asfaltpad

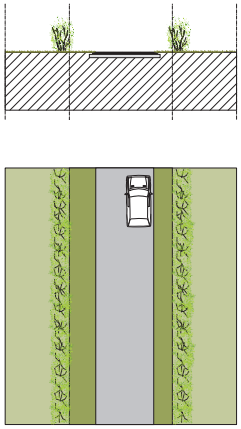
Alle kavels worden ontsloten vanaf het asfaltpad in de hoven. Per twee kavels wordt één gezamenlijke inrit gerealiseerd, die wordt aangelegd tot de erfgrens. De asfaltpaden zijn 4,5m breed. De inritten worden uitgevoerd in gebakken klinkers. Op het eigen erf zijn bewoners zelf verantwoordelijk voor het aanleggen van verharding. Bij een oneven aantal kavels mag eenmalig één enkele inrit worden gerealiseerd. Het asfaltpad is geschikt voor noodhulpdiensten of verhuiswagens, die zo nodig gebruik kunnen gebruik maken van de inritten om te keren.
De inzameling van huisvuil vindt plaats vanaf het doorgaande wegdeel van 'Langs de Erven'. Containers kunnen worden geplaatst in de brede groene berm.

Groen in de tuinen

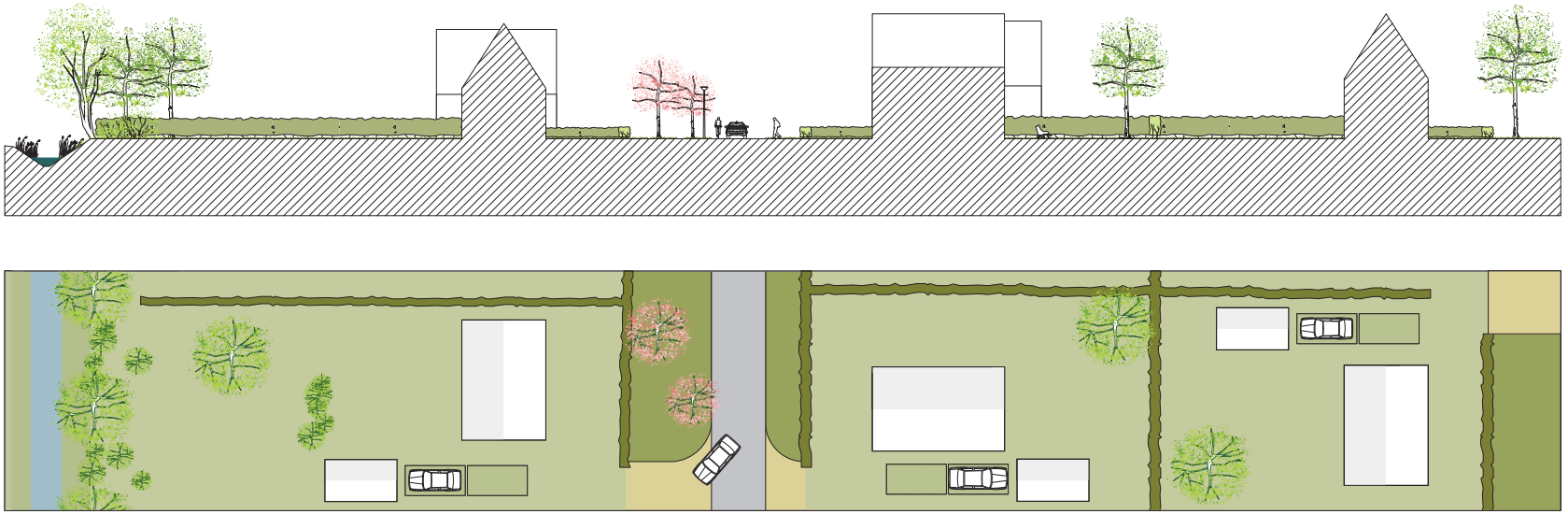
De Meerstadbewoner wordt aangemoedigd de dooradering van natuur en ecologie door te zetten op de eigen kavel. Inheemse boomsoorten, hagen, struiken en beplanting dragen bij aan het Meerstadgevoel; wonen in de natuur. In en om de woning zijn er veel mogelijkheden om goede leefomstandigheden voor planten en dieren te creëren. Daarbij valt te denken aan gevelbeplanting, nestkasten en vogelhuisjes, kruidentuintjes, besrijke hagen, begroeide schuurtjes en gevelstenen met nestelmogelijkheden voor vogels en vleermuizen.
In de enscenering van het landschap is de overgang van de openbare ruimte naar de tuin een belangrijke ontwerpopgave. De routing vanuit de hof via de tuin naar de voordeur van de woning, de inrichting van de kavel en de vormgeving en oriëntatie van de woning moeten zorgvuldig op elkaar worden afgestemd.



Figuur 5.26 Profiel 1:
eindwoning aan de hof waarvan het zijerf grenst aan één van de percelen aan de Hoofdweg



Figuur 5.27 Profiel 2:
doorgaande wegdeel 'Langs de Erven'



Figuur 5.28 Profiel 3:
de hof met diepe percelen van woningen die met het achtererf grenzen aan één van de percelen aan de Hoofdweg en minder diepe percelen voor woningen in het 'hart' van de hoven

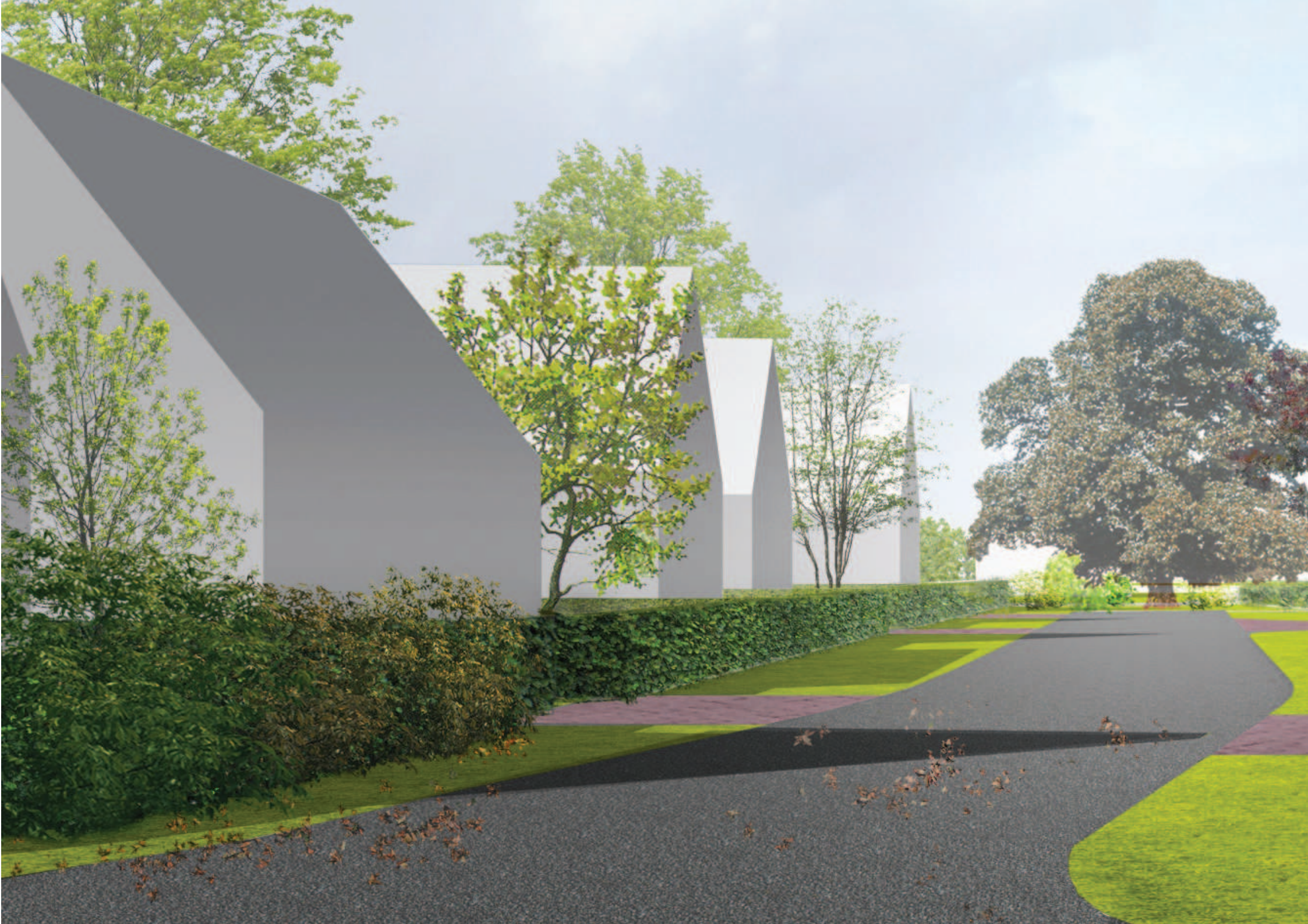
Figuur 5.29 en 5.30 Referentie voor beplanting van de zij- en achtererven, die grenzen aan de bestaande kavels van de Hoofdweg

De voortuin

De overgang tussen het openbaar groen van de hof en het privégroen van de voortuin is zichtbaar in de vorm van de lage meerstadhaag. Deze markeert de scheiding tussen privé en openbaar, maar is voldoende laag om het privégroen en gemeenschappelijk groen in elkaar te laten overvloeien. Het vermijden van auto's in de voortuinen draagt in belangrijke mate bij aan de beleving van het groen in de hof en de verblijfskwaliteit. De representatieve voorkanten van de woningen zijn gericht op de hof. Dit is de officiële entreezijde naar de woning. Het is belangrijk dat de entree zichtbaar is vanuit de hof. Zo ontstaat een logische relatie en routing tussen de openbare hof en het privéterrein van de woning.

De achter- en zijerven

Op de erven die grenzen aan bestaande percelen aan de Hoofdweg krijgen de nieuwe bewoners een inrichtingsopgave mee voor het zij- en achtererf. Met inheemse bomen, hagen, struiken en overige beplanting dient een zorgvuldige erfafscherming gerealiseerd te worden die zowel de eigen privacy als die op de bestaande kavels aan het lint garandeert. Door te kiezen voor inheemse boomsoorten en beplanting wordt bijgedragen aan de biodiversitetit en de wens om de natuur in Meerstad door te zetten tot op de kavel van de woningen.
Bij deze kavels ligt de erfafscheiding in het hart van de sloot. Bewoners zijn elk verantwoordelijk voor het vrij- en schoonhouden van dat deel van de watergang dat op hun terrein ligt. Het waterschap is in deze het bevoegd orgaan dat controleert en handhaaft.



5. Kavels aan ‘Langs de Erven’

Figuur 5.1: Meeroevers II/b vlek 14 wordt een groene, intieme woonbuurt met een aangename variatie aan woningtypes met langs- en dwarskappen in een verspringende gevellijn.

* zichtlocatie
voorkant woning

Figuur 5.2: 'Langs de Erven is het achterpad van het lint aan de Hoofdweg. Hoge hagen geven de route een intiem karakter

´Langs de Erven´

´Langs de Erven' heeft twee gezichten. Buiten de nieuwe woonbuurtjes is het een rechte weg met uitzichten over de weilanden en groene scheggen richting de Meeroeverslaan en het Woldmeer anderzijds. Ter plaatse van nieuwe woonbuurtjes is het zicht juist sterk begrensd door de hoge hagen die vlak langs het doorgaande wegdeel van 'Langs de Erven' staan. Dit zorgt voor een sterk contrast. De nieuwe woonbuurtjes liggen achter de hagen. Op deze manier ontstaat hier een intieme, geborgen woonsfeer. (fig. 4.1 en 4.2, blz. 28).

Situering

De woningen liggen aan het doorgaande wegdeel van 'Langs de Erven' tussen het eeuwenoude bebouwingslint aan de Hoofdweg en de Kwelvaart. De locatie ligt daarmee op de grens van twee werelden; die van het oude lint en die van het nieuwe woongebied van Meeroevers. De situering tussen 'Langs de Erven' en de Kwelvaart zorgt voor een aangename groene en landelijke setting. 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 doorkruizen. De oevers van de Kwelvaart worden diervriendelijk ingericht en beplant met riet dat voor een natuurlijke scheiding tussen de achtertuinen en de Kwelvaart zorgt.

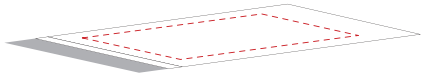
Beschut wonen

De nieuwe bebouwing ligt met de voorzijde achter de ruige hoge haag aan 'Langs de Erven'. Aan de achterzijde is er vrij uitzicht op de Kwelvaart met haar ecologische oevers en rietkragen. De locatie combineert daarmee de beslotenheid en intimiteit van het wonen achter de haag met het open en vrije uitzicht op de Kwelvaart aan de achterzijde van de woning (fig. 5.18, blz. 48).

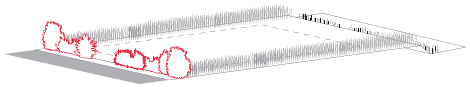
Bebouwing

De bebouwing sluit aan bij het groene landelijke karakter van het lint en de Kwelvaart. De kavels tussen de Kwelvaart en 'Langs de Erven' variëren in grootte van circa 400 tot 1500 m^2. Hierop worden vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen gebouwd. De woningen verspringen ten opzichte van elkaar, maar hebben een gelijke hoofdvorm met een zadeldak. Het individuele karakter wordt versterkt door bijzondere elementen zoals dakkapellen, erkers, veranda's, aanbouwen of details zoals een verbijzondering van de entree of een specifiek kozijndetail.

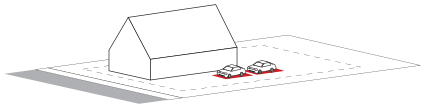
Figuur 5.3 t/m 5.5: inrichting van de kavel:



Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwvlakken liggen 3m uit de erfgrens. Overal waar de erfgrens aan de Kwelvaart ligt, blijft het bouwvlak 5m uit de erfgrens.

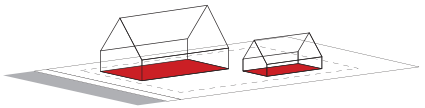


Op de grens tussen voortuin en openbare ruimte wordt een haag aangelegd, die 2m hoog wordt. Tussen de kavels leggen de bewoners zelf een erfafscheiding, bij voorkeur met groene hagen.

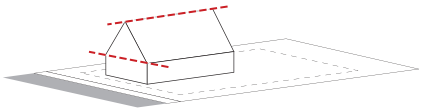


Twee opstelplaatsen voor auto's dienen naast of achter de woning te worden gerealiseerd.

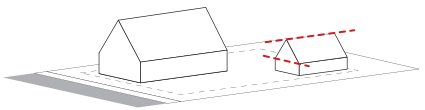
Figuur 5.6 t/m 5.10: bouwregels gebouwen:



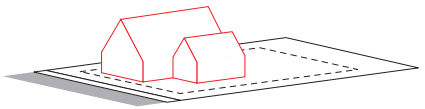
Het maximale bruto begane grond oppervlak van alle bebouwing (woning inclusief alle aan- en bijgebouwen) is 30% van de kaveloppervlakte bij een vrijstaande woning met een maximum van 200m2 en 45% bij een halfvrijstaande woning met een maximum van 150m2



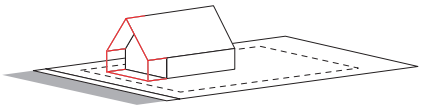
Alle woningen krijgen een kap, de kaprichting is vrij te bepalen. De nokhoogte van een woning is maximaal 13m, de goothoogte is maximaal 6m.



Bijgebouwen liggen minimaal 3m achter de voorgevellijn. De nokhoogte van een bijgebouw is maximaal 6m, de goothoogte is maximaal 3,5m



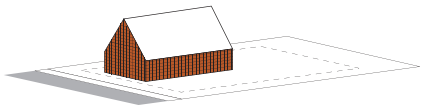
Samengestelde kappen zijn toegestaan zolang de hoofdvorm herkenbaar is



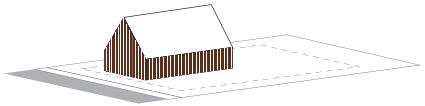
Veranda's of erkers mogen ook aan de voorzijde van de woning worden toegevoegd, mits deze binnen het bouwvlak worden gerealiseerd

Figuur 5.11 t/m 5.15: materiaal/kleur gevel en dak:

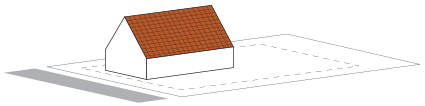
Gevels natuurlijk materiaal en kleurgebruik



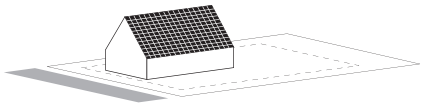
baksteen in aardetinten



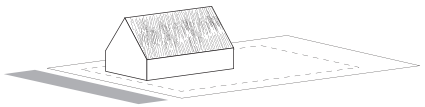
Hout



matte, roodoranje dakpan



matte, antraciete dakpan



rieten kap

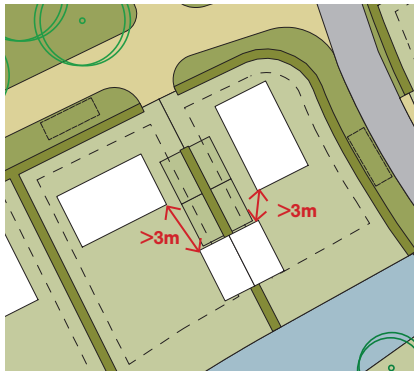
Inrichting van de kavel

Erfafscheiding
In de voortuinen van de woningen aan het doorgaande wegdeel van 'Langs de Erven' worden door bureau Meerstad hagen aangeplant. De hagen bestaan uit verschillende inheemse haagsoorten en moeten op termijn een hoogte van 2m krijgen. Alle hagen staan op de kavel tegen de grens met het openbaar gebied en worden aangelegd door Bureau Meerstad, die de hagen gedurende drie jaar onderhoudt.
De erfafscheidingen die bewoners zelf aanleggen bestaan bij voorkeur ook uit inheemse hagen of struiken. Op deze manier kunnen bewoners zelf bijdragen aan een groene en ecologische leefomgeving. De maximale hoogtes voor hagen bedragen 1m voor hagen die vóór de voorgevellijn liggen en 2m voor hagen die achter de voorgevellijn liggen (fig. 5.4).
De achtertuinen grenzen aan de Kwelvaart. De grens tussen tuin en water wordt gemarkeerd door beschoeiing met daaraan grenzend een 2m 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
Alle kavels worden vanaf het erfpad ontsloten via inritten. Per twee kavels wordt één gezamenlijke inrit gerealiseerd. Bij een oneven aantal woningen mag eenmalig één enkele inrit worden gerealiseerd.
Hagen mogen alleen ter plaatse van inritten onderbroken worden. De totale breedte van de doorgang door de haag is maximaal 6m, dus 3m per kavel.

Opstelplaatsen auto's
Per woning dienen minimaal twee opstelplaatsen voor auto's op de eigen kavel te worden gerealiseerd. De opstelplaatsen moeten achter de voorgevelrooilijn zijn gesitueerd. Garages worden niet meegerekend als opstelplek.
(zie fig. 5.5 op blz. 46).

Bouwen binnen het bouwvlak
Om ervoor te zorgen dat de nieuwe bebouwing voldoende afstand tot elkaar en de omgeving houdt, is op de kavel een "Bouwvlak" aangegeven. Alle bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Dat houdt in dat zowel het hoofdgebouw als alle aan-, op- en uitbouwen én de bijgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Uitzondering vormen gecombineerde garages op de erfgrens met de buren. Deze optie is alleen mogelijk indien beide garages als eenheid gebouwd worden en de afstand tussen deze bijgebouwen en de overige bebouwing tenminste 3m bedraagt.
De bouwvlakken liggen 3m uit de erfgrens. Overal waar waar de erfgrens aan de Kwelvaart ligt, blijft het bouwvlak 5m uit de erfgrens.
De meest zuidelijke kavel aan 'Langs de Erven' krijgt te maken met een milieuhindercontour van de manege. Op het deel van het bouwvlak dat gearceerd is kunnen daarom geen hindergevoelige woonfuncties worden gesitueerd. (zie fig. 5.2 blz. 45)



Figuur 5.16 Gecombineerde garages op de erfgrens met de buren zijn alleen mogelijk indien beide garages als eenheid gebouwd worden en de afstand tussen deze bijgebouwen en de overige bebouwing tenminste 3m bedraagt.

Figuur 5.17: Meeroevers II/b vlek 14 moet een groene, intieme woonbuurt worden met een aangename afwisseling van woningen met gelijke hoofdvorm, maar met variatie in woningtypes en een verspringende voorgevellijn.

Vormgeving en materialisatie

Architectuur
Vanwege de hoge groene hagen aan het doorgaande wegdeel van 'Langs de Erven' kan de regelgeving voor de bebouwing op de kavels beperkt blijven. Er is gestreefd naar zoveel mogelijk vormgevingsvrijheid. Om toch een bepaalde samenhang te garanderen zijn een aantal zaken met betrekking tot de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning vastgelegd. Een goede balans tussen samenhang en diversiteit in architectuur is van groot belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Meeroevers. Om die balans te krijgen bestaan alle Meerstadwoning in de basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een zadeldak.
Voor de materialisering en detaillering van de woning is gekozen voor een grote mate van individuele vrijheid.
Het uiteindelijke beeld voor de woningen op de kavels aan het doorgaande wegdeel van "Langs de Erven' moet een aangename afwisseling worden van verschillende woningtypes met een gelijke hoofdvorm maar met variatie in kleur en materiaal van de gevels, in de uitwerking en in detaillering.

Figuur 5.18 impressie doorgaande wegdeel 'Langs de Erven'

Schuine kap, nok- en goothoogtes
Alle woningen aan het doorgaande wegdeel van 'Langs de Erven' dienen een kap te krijgen. Men is vrij in de keuze voor een langskap (minimaal 40 graden) of een dwarskap (minimaal 50 graden). De maximale nokhoogte bedraagt 13m en de maximale goothoogte 7m (fig. 5.7) De maximale nokhoogte van bijgebouwen bedraagt 6m en de maximale goothoogte is 3,5m.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Het hoofdgebouw en de aan-, uit- 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.
Alle bebouwing op de kavel moet binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Dit betekent dat alle alle aan-, uit- en bijgebouwen, inclusief veranda's en erkers binnen het bouwvlak moeten liggen. Uitzondering vormen gecombineerde garages op de erfgrens met de buren. 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 (fig. 5.16 op blz. 47). Dit betekent dat zowel de vormgeving als het kleur- en materiaalgebruik van de twee garages hetzelfde zijn en wordt afgestemd op één van beide hoofdgebouwen.
Aan-, uit- en bijgebouwen worden minimaal 3 m achter de voorgevellijn gesitueerd, met uitzondering van veranda's en erkers die ook aan de voorzijde van het hoofdgebouw mogen worden toegevoegd. Veranda's hebben een maximale diepte van 3m.

Half vrijstaande woningen
Aan het doorgaande wegdeel van 'Langs de Erven' wisselen vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningtypes elkaar af. Om een aangename afwisseling te realiseren mogen maximaal drie halfvrijstaande woningen, zoals 2-onder-1 kapwoningen, naast elkaar worden gerealiseerd.
Op eindkavels die met het zijerf grenzen aan het openbaar gebied mogen alleen vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Halfvrijstaande zijn hier uitgesloten.

Maximaal bebouwingspercentage per kavel
Voor vrijstaande woningen geldt dat maximaal 30% van het totale kaveloppervlak bebouwd mag worden met een maximum van 200m2, inclusief bijgebouwen. Voor halfvrijstaande woningen geldt dat maximaal 45% van de totale kaveloppervlakte bebouwd mag worden met een maximum van 150m2, inclusief bijgebouwen (fig 5.6 op blz. 46)

Eenheid door Meerstaddetail
Alle woningen in Meeroevers hebben een subtiel verschil tussen de begane grondgevel en de verdiepingsgevel. Dit zorgt voor samenhang. 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 (zie blz. 16).

Woning karakter meegeven
Naast samenhang is individuele expressie van belang. Middelen zijn het omkaderen van de gevelopeningen, toepassen van daklijsten, werken met diepe neggen of ramen die juist vlak in de gevel zijn geplaatst. Verder kunnen toevoegingen als een Frans balkon, bloembakken of een gevelsteen de woning extra expressie geven. Toevoegingen en verbijzonderingen zijn integraal onderdeel van de architectuur. Bij de beoordeling van het woningontwerp wordt er op gelet of de architect het beoogde karakter van de woning consequent heeft doorgevoerd in het ontwerp (zie blz. 14).

Zichtlocaties
Van de meest noordelijke woning ligt de noordelijke zijgevel direct in het zicht vanaf de openbare weg. Hier worden hogere eisen aan het architectonisch ontwerp van het hoofdgebouw gesteld inclusief alle aan-, uit- en bijgebouwen. (zie fig. 5.2 op blz. 45)

Keuze in materiaal en kleur
Woningen worden uitgevoerd in natuurlijke materialen en tinten.

Gevels
Het gevelmateriaal bestaat uit: houten planken, baksteen, gekeimd metselwerk of stucwerk. (fig. 4.14 en 4.15) Daarbij zijn rode of grijs/bruine aardetinten toegestaan. Hout, keim- en stucwerk mogen ook in wit worden uitgevoerd.
Wanneer men voor één van de voorgeschreven materialen kiest, dient men alle gevels van het hoofdgebouw inclusief de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen uit te voeren in hetzelfde materiaal en dezelfde kleur.
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.

Daken
Voor het dak heeft men de keuze uit een matte, roodoranje of antraciete, gebakken dakpan of een natuurlijke rieten kap (fig. 5.13 t/m 5.15). Aan en uitbouwen en bijgebouwen met een kap dienen uitgevoerd te worden met eenzelfde kapvorm en hetzelfde afdekkingsmateriaal als het hoofdgebouw.

Veranda's
Veranda's zijn van hout en hebben een open karakter: verticale beplating is niet toegestaan. Veranda's worden uitgevoerd in wit of grijstinten, hebben de natuurlijke kleur van het materiaal of de kleur van de gevel van de woning.

6. Gebiedsgerichte Welstandscriteria

In dit hoofdstuk worden voor verschillende gebieden binnen Meeroevers II/b vlek 14 de gebiedsgerichte welstandscriteria benoemd. De kaartjes in de paragrafen geven aan op welke gronden de criteria in die paragraaf betrekking hebben. De algemene regels zoals die hieronder zijn verwoord gelden overkoepelend voor alle gronden in Meeroevers.

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.

De Meerstadwoning dient in algemene zin de volgende kenmerken te bezitten:
1. dwarskap van tenminste 50 graden of een langskap van tenminste 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.

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.

Figuur 6.1 Kavels aan de hoven

Kavels aan de Hoven

Inrichting van de Kavel

Voor vrijstaande woningen geldt dat maximaal 30% van de totale kaveloppervlakte bebouwd mag worden met een maximum van 200m2. Bij halfvrijstaande woningen bedraagt dit 45% met een maximum van 150m2. Halfvrijstaande woningen worden nooit op een kavel waarvan het zij- of achtererf grenst aan één van de percelen aan de Hoofdweg gebouwd. Ook op hoekkavels waarvan het zijerf grenst aan het openbaar gebied zijn halfvrijstaande woningen uitgesloten.
Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 3m uit de voor- en zijkant van de kavel en 5m uit de achterkant. Op kavels die met het achter- of zijerf grenzen aan één van de percelen aan de Hoofdweg ligt het bouwvlak 12m uit de zij- en achtererfgrens.
Alleen gecombineerde garages mogen buiten het bouwvlak op de zijerfgrens met de buren worden gebouwd. Voorwaarde is dat beide garages als eenheid worden gebouwd en de afstand tot de overige bebouwing ten minste 3m bedraagt.
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten tenminste 3m achter de voorgevellijn worden gesitueerd.
Per woning moeten twee opstelplaatsen voor auto's worden gerealiseerd achter de voorgevellijn.

Vormgeving en materialisatie bebouwing

Dwarskap van 50 graden of steiler of een langskap van 40 graden of steiler.
Maximale nokhoogte hoofdgebouw is 11m met een maximale goothoogte van 5m.
Maximale nokhoogte van bijgebouwen is 6m met een maximale goothoogte van 3,5m.
Het hoofdgebouw en de aan-, op- en uitbouwen moeten onder hetzelfde dakvlak, een extentie van het dakvlak of een eigen dak met een gelijke kapvorm en materialisering als het hoofdgebouw worden gesitueerd. Aan- en uitbouwen die volledig achter het hoofdgebouw liggen, hoeven niet onder het dakvlak te worden gerealiseerd.

Toepassing van het Meerstaddetail.
Voor alle gevels van het hoofdgebouw inclusief de aan- en uitbouwen en bijgebouwen dient een keuze gemaakt te worden uit één van de volgende materialen: houten planken, baksteen, gekeimd metselwerk of stucwerk. Daarbij zijn rode of grijs/bruine aardetinten toegestaan. Hout, keim- en stucwerk mogen ook in wit worden uitgevoerd.
Voor alle daken van het hoofdgebouw, de aan- en uitbouwen en bijgebouwen dient een keuze gemaakt te worden uit één van de volgende materialen: matte roodoranje of antraciete, gebakken dakpannen of een natuurlijke 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. Veranda's zijn van hout en hebben een open karakter: verticale beplating is niet toegestaan. Veranda's hebben de natuurlijke tint van het materiaal, wit, grijs of krijgen de kleur van de gevel van de woning.

Figuur 6.2 Kavels aan 'Langs de Erven'

Kavels aan 'Langs de Erven'

Inrichting van de Kavel

Voor vrijstaande woningen geldt dat maximaal 30% van de totale kaveloppervlakte bebouwd mag worden met een maximum van 200m2. Bij halfvrijstaande woningen bedraagt dit 45% met een maximum van 150m2.
Voor halfvrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen geldt dat er maximaal drie naast elkaar mogen worden gebouwd. Op eindkavels waarvan het zijerf grenst aan het openbaar gebied mogen geen halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd.
Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak: 3m uit de voor- en zijerfgrens en 5m uit erfgrenzen die aan de Kwelvaart liggen.
Gecombineerde garages mogen buiten het bouwvlak op de zijerfgrens met de buren worden gebouwd. Voorwaarde is dat beide garages als eenheid worden gebouwd en de afstand tot de overige bebouwing ten minste 3m bedraagt. Ook gecombineerde garages moeten minimaal 5m uit de achtererfgrens blijven.
Bijgebouwen moeten minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd. 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, inclusief de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen dient een keuze gemaakt te worden uit één van de volgende materialen: houten planken, baksteen, gekeimd metselwerk of stucwerk. Daarbij zijn rode of grijs/bruine aardetinten toegestaan. Hout, keim- en stucwerk mogen ook in wit worden uitgevoerd.
Voor alle daken van het hoofdgebouw en de schuine daken van aan- en uitbouwen en bijgebouwen dient een keuze gemaakt te worden uit één van de volgende materialen: matte roodoranje of antraciete, gebakken dakpannen of een natuurlijke 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. Veranda's zijn van hout en hebben een open karakter: verticale beplating is niet toegestaan. Veranda's hebben de natuurlijke tint van het materiaal, wit, grijs of krijgen de kleur van de gevel van de woning.

© 2012 **De Zwarte Hond**
In opdracht van:
Gemeente Slochteren

RAAD
Nr. 1 NOV 2012

MINUTE

GEMEENTE **SLOCHTEREN**

Aan de gemeenteraad.

Geachte raadsleden,

Hierbij stellen wij u voor het Beeldkwaliteitplan Meeroevers II/b Vlek 14 vast te stellen.

In verband met de voortgang van de ontwikkeling is het wenselijk dat uw raad besluit in de vergadering van 1 november 2012.

Vlek 14 van Meeroevers II/b ligt tussen Hoofdweg en kwelvaart, op het gedeelte tussen Woldmeerweg en Driemerenweg. Deze vlek wordt informeel ook wel aangeduid als de KUUB-vlek, omdat een deel van de vlek onder regie van KUUB zal worden ingevuld met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Het plan voorziet in een rij woningen tussen kwelvaart en Langs de Erven en in circa 20 woningen aan twee insteekweggetjes vanaf Langs de Erven in de richting van de Hoofdweg. Voor een uitgebreidere beschrijving verwijzen wij u naar het Beeldkwaliteitplan zelf.

Het beeldkwaliteitplan bevat in Hoofdstuk 6 nieuwe welstandscriteria, als aanvulling op de bestaande Welstandsnota's 2004 en 2010. De nu geldende welstandscriteria zijn ontoereikend voor de nieuwe ontwikkeling.

Het ontwerp van het beeldkwaliteitplan heeft conform de Inspraakverordening zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Twee van de omwonende gezinnen hebben gereageerd. Zij vinden onder meer de wijze waarop wordt aangesloten bij het oude lint niet passend, vinden de afstand tussen oude en nieuwe bebouwing te kort en vrezen nadelige gevolgen van het peilverschil tussen oude en nieuwe percelen.
De opmerkingen hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen. Voor een volledig overzicht van de reacties en de beantwoording daarvan verwijzen wij naar de Inspraaknota.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Slochteren.

G.J. ten Brink , burgemeester

C.C.W. van den Akker , secretaris

raadsvoorstel

onderwerp
Beeldkwaliteitplan Meeroevers II/b Vlek 14

datum
2 oktober 2012

contactpersoon
Dhr. J.J. Jullens
T 0598 425555

portefeuillehouder
Mw. G.A. Huizing - Albronda

bijlagen
3

raadsvergadering
1 november 2012

agendapunt
10

voorstelnummer
31

MINUUT

Agendapunt: 10

Nr.: 31

De raad van de gemeente Slochteren;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 oktober 2012;

gelet op de relevante artikelen van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op artikel 12a van de Woningwet;

gelet op paragraaf 5.6 van de Welstandsnota gemeente Slochteren 2004 en paragraaf 2.3.1.4 van de Welstandsnota gemeente Slochteren 2010:

b e s l u i t :

1. vast te stellen de Inspraaknota Beeldkwaliteitplan Meeroevers II/b, Vlek 14;

2. vast te stellen het Beeldkwaliteitplan Meeroevers II/b Vlek 14 (gedateerd 26 september 2012), als aanvulling op de Welstandsnota gemeente Slochteren 2004 en de Welstandsnota gemeente Slochteren 2010.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 1 november 2012.

De raad voornoemd,

, voorzitter.

, griffier.