

Meeroevers I

Beeldkwaliteitplan

12.11.2010



6. Eilandspecial





Figuur 7.1: Bijzondere clustering van losse wooneenheden.



Figuur 7.2: Gevel staat direct in het water.



Figuur 7.3: Zachte overgang tussen bebouwing en water.

Figuur 7.4: Plankaart met de eilandspecial rood omkaderd.

Eilandspecial

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

Functie van de Eilandspecial

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

Architectuur en materialisatie

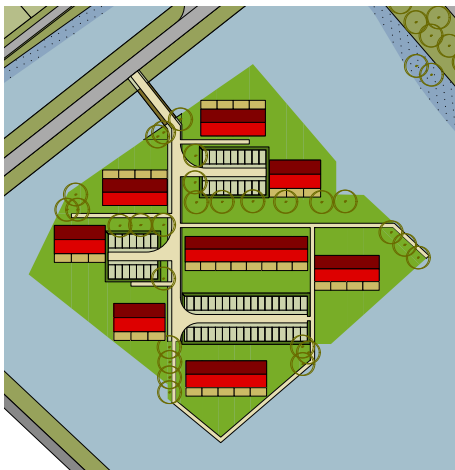
Door de bijzondere functie binnen het centrum van De Meeroevers dient de Eilandspecial een bijzondere architectonische opzet te krijgen. Het dient een relatie met de Waterfrontbebouwing aan te gaan maar kan in architectonische opzet en/of materialisatie wel er van afwijken.

Clustering of één gebouwworm

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

Openbare ruimte

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



Figuur 7.5: Mogelijke uitwerking Eilandspecial.



Figuur 7.6: Verbijzondering met eenvoudige woningen.



Figuur 7.7: Collectieve tuinen.

Relatie tot het water

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

Inspiratie: collectief en autarkisch

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

7. Gebietsgerichtete Welstandscriteria

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

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

1. Meerstadkwaliteit (algemene regels)

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

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

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

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

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

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

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

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

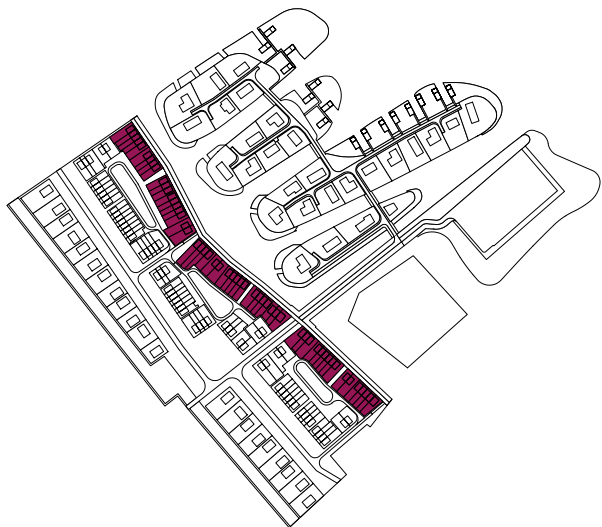
Hoekwoningen krijgen altijd twee voorkanten. Aan bebouwing op zichtlocaties worden hogere architectonische eisen gesteld.

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

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

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

2. Waterfrontclusters



Waterfront

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

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

Variatie in korrelgrootte (langere rijtjes afgewisseld met kortere en met 2¹-kappers) en variatie in ruimte tussen de bebouwing (waardoor groen ook tussen de bebouwing te zien is). Uiteindelijke verkaveling van de clusters dient minimaal evenveel variatie in korrelgrootte en tussenruimten te vertonen als het stedenbouwkundige ontwerp.

De Waterfrontwoning bezit in algemene zin de volgende kenmerken:

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

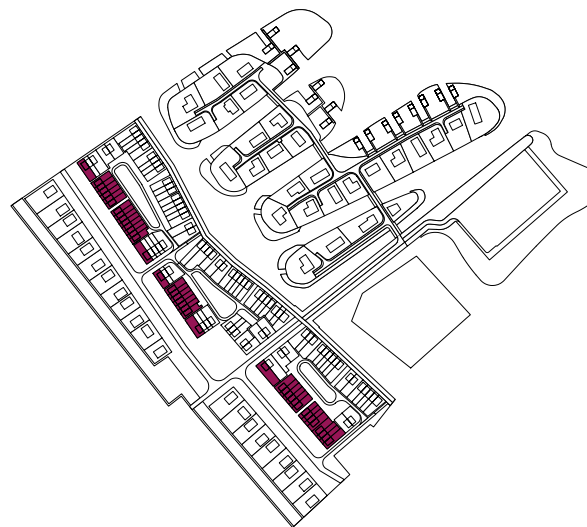
5. subtiele variaties in plaatsing van de gevelopeningen

6. subtiele variaties in geveltoevoegingen

7. eenheid in de inrichting van de voorzone (met uitzondering van de 2¹-kappers)

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

Meeroeverslaan



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

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

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

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

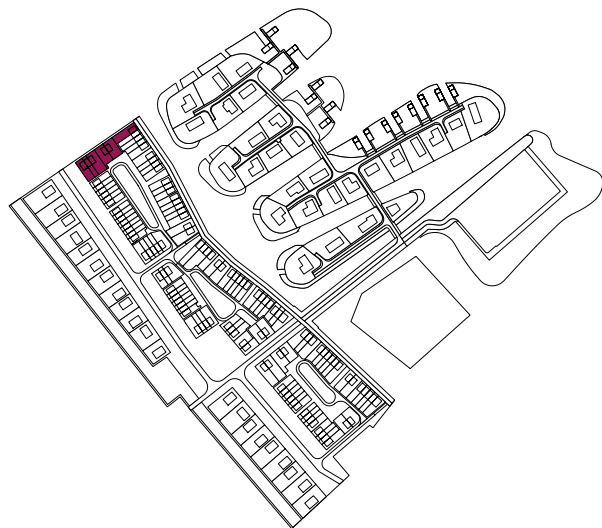
1. de rode baksteen van de Waterfrontwoningen,
2. wit gekeimde steen, wit metselwerk van soortgelijke of hogere kwaliteit dan wit gekeimd metselwerk of witte houten planken,
3. zwarte baksteen, zwart gekeimde steen of zwarte houten planken.

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

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

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

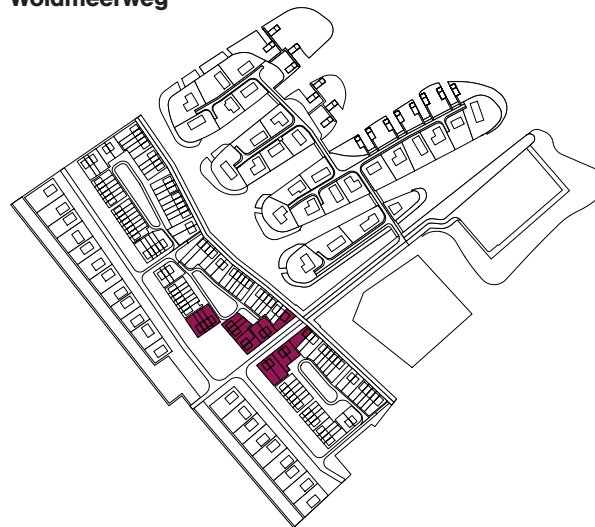
Groene Radiaal (Bitterzoet)



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

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

Woldmeerweg

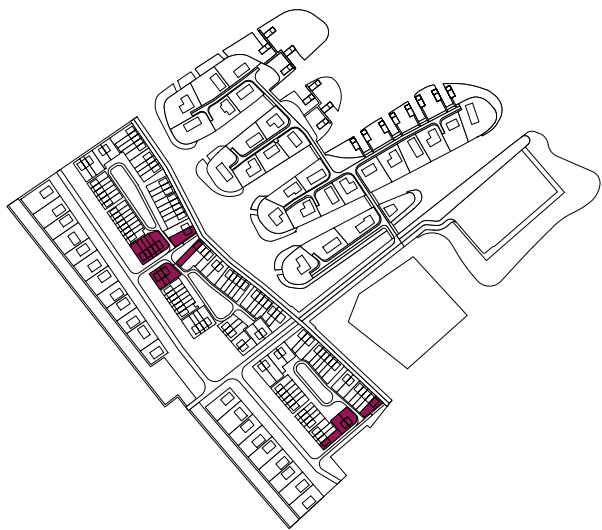


Bebouwing dient qua materiaal, kleur en vormgeving als overgang tussen de rode baksteenarchitectuur van het Waterfront en de afwisselende materialen en kleuren van de bebouwing langs de Meeroeverslaan.

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

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

Dwarsstraatjes (Scheerling en Valeriaan)

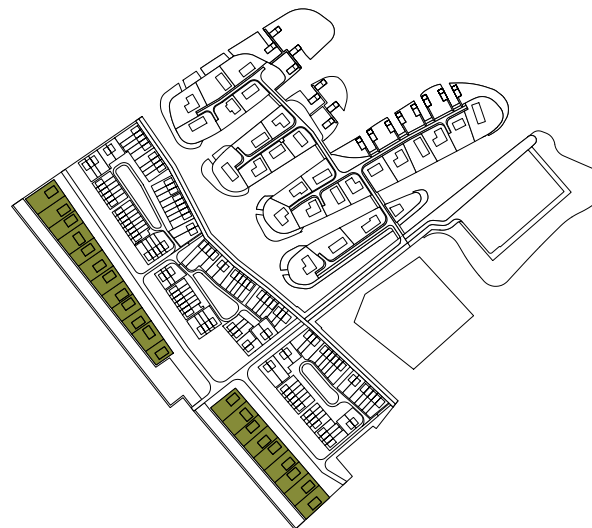


Bebouwing dient een duidelijke relatie aan te gaan met de openbare ruimte als begeleiding van het zicht op het Woldmeer en als versterking van het intieme karakter van de dwarsstraatjes Scheerling en Valeriaan.

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

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

3. Kavels Kwelvaart



Inrichting van de Kavel

Maximaal 25% van het totale kaveloppervlakte mag bebouwd worden.

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

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

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

Vormgeving en materialisatie bebouwing

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

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

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

Toepassing van het Meerstaddetail.

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

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

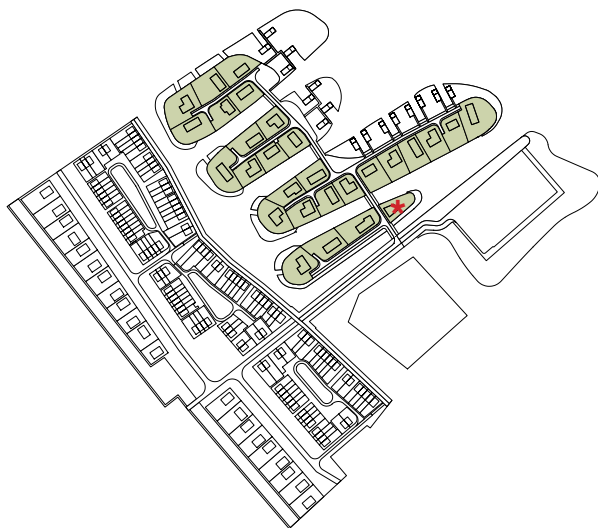
Voor alle daken van het hoofdgebouw en de schuine daken van aan- en bijgebouwen dient een keuze gemaakt te worden uit de volgende materialen: roodoranje of antraciete, keramische dakpannen of rietbedekking.

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

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

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

4. Kavels Rieteilanden



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

Inrichting van de Kavel

Maximaal 25% van het totale kaveloppervlakte mag bebouwd worden.

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

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

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

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

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

Vormgeving en materialisatie bebouwing

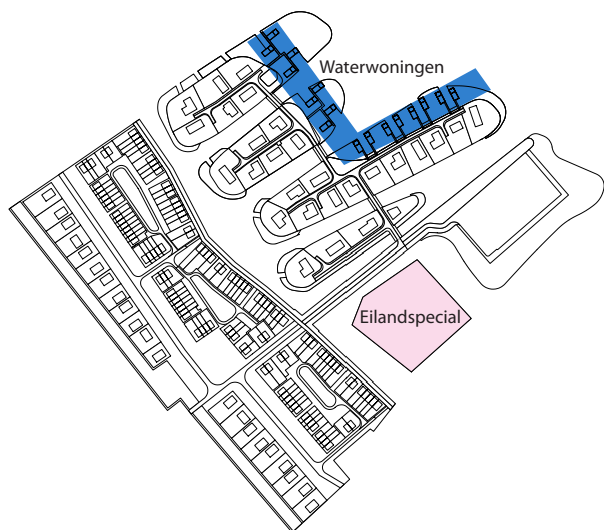
Schuine kap met een helling van 50 graden of steiler. Langs- of een dwarskap. Maximale nokhoogte hoofdgebouw is 10m met een maximale goothoogte van 3,5m. Maximale nokhoogte van bijgebouwen is 6m met een maximale goothoogte van 3,5m.

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

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

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

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



5. Waterwoningen

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

Inrichting van de kavel

De waterwoningen krijgen een enigszins verlaagde parkeergelegenheid tussen het riet. Hier is ruimte voor twee auto's en een berging. Het maximale bouwvlak waarbinnen de waterwoning gerealiseerd moet worden bedraagt 6 bij 15m. Hiernaast mag een steiger van maximaal 75m² aangelegd worden, dit is exclusief toegangssteiger tot de woning. Het maximale bouwvlak voor de berging bedraagt 6m².

Vormgeving en materialisatie

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

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

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

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

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

6. Eilandspecial

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

© 2010 **De Zwarte Hond**

in opdracht van:

Gemeenschappelijke Regeling Meerstad

Postbus 13

9620 AA Slochteren

T. (0598) 42 55 95

info@meerstadonline.nl

www.meerstadonline.nl

