

# De Zeilen Fase II

Beeldkwaliteitsplan 13.05.2020



Indicatieve verkaveling De Zeilen Fase II

# Inhoudsopgave

<b>A.</b>	<b>Inleiding</b>	5
<b>B.</b>	<b>Meerstad en De Zeilen Fase II</b> Wat zijn de kwaliteiten van Meerstad? En welke plek heeft De Zeilen Fase II daarin? Wat voor sfeer heeft De Zeilen Fase II en haar deelgebieden? Wat zijn de bijzondere plekken binnen de wijk?	9
<b>C.</b>	<b>Hoofdprincipes en ontwerpambitie</b> Welke principekeuzes zijn gemaakt? Welke houding vragen we van de ontwerper?	13
<b>D.</b>	<b>Regels voor de hele wijk</b> 1. Algemene ontwerpcriteria en flexibiliteit 2. Straatbeeld 3. Kavelinrichting 4. Gebouwworm 5. Materiaalpalet en detaillering	19
<b>E.</b>	<b>Regels voor specifieke plekken</b> 6. Landelijk wonen op de eilanden 7. Herkenbaar ensemble aan het Binnenmeer 8. Bosrijk wonen met gebruik van natuurlijke materialen 9. Eigentijdse architectuur aan de Startlaan 10. Landschappelijke woonvormen in de Boskamers	33
<b>F.</b>	<b>Regels voor bijzondere woonvormen</b> 10. Drijvende woningen 11. Dijkwoningen 12. Tiny Houses	45



# A. Inleiding

## Doel beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan 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 beeldkwaliteitsplan 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

Voor het gebied geldt de 'Welstandsnota 2018, gemeente Groningen'. Deze Welstandsnota is op 28 maart 2018 vastgesteld door de Raad van de Gemeente Groningen. De Welstandsnota heeft als doel om de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk en objectief kader te plaatsen, waarmee de rechtszekerheid van initiatiefnemers wordt gediend. Daarnaast waarborgt de Welstandsnota de kwaliteit van de welstandstoetsing en biedt deze samenhang in gemeentelijk beleid, dat zich richt op de kwaliteit van het stadsbeeld. In de Welstandsnota krijgen alle beeldkwaliteitsplannen van Meerstad een plaats. In de Welstandsnota worden samenvattingen gepresenteerd inclusief de gebiedsgerichte welstandscriteria die gebaseerd zijn op de beeldkwaliteitsplannen van Meerstad. Ook dit beeldkwaliteitsplan zal op dezelfde wijze verwerkt worden in de Welstandsnota. De beeldkwaliteitsplannen vormen altijd het vertrekpunt voor de welstandstoets.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen. Voor het gebied van dit beeldkwaliteitsplan treden die in de plaats van de welstandscriteria uit de Welstandsnota.

## Relatie tot bestemmingsplan

Het uitwerkingsplan geeft weliswaar eindbestemmingen, maar is vanwege de vereiste flexibiliteit qua kaartbeeld niet heel erg gedetailleerd. Op deze manier kan flexibel op ontwikkelingen ingespeeld worden, omdat de bouwstroken c.q. kavels nog niet definitief bepaald zijn. Een minder gedetailleerd kaartbeeld in het uitwerkingsplan betekent ook dat dit beeldkwaliteitsplan een nadrukkelijke rol heeft in het nader reguleren van de bebouwing. Het uitwerkingsplan geeft weliswaar de uiterste marges voor bebouwingshoogte, -oppervlakte en dergelijke, maar het is zeer wel mogelijk dat deze marges niet overal volledig benut kunnen worden, omdat de welstandscriteria een bepaalde situering voorschrijven.

## Geen rechten

Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten, maar voldoen niet altijd aan alle beeldkwaliteitsaspecten. Toetsing van de bouwplannen vindt plaats aan de hand van de criteria. 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 B bevat de beschrijving van de stedenbouwkundige principes van Meerstad en de wijk De Zeilen Fase II. In hoofdstuk C worden de hoofdprincipes voor beeldkwaliteit beschreven en wordt de ontwerpambitie neergezet. Hoofdstuk D beschrijft regels die van toepassing zijn op heel De Zeilen Fase II. Tot slot wordt in hoofdstuk E beschreven op welke specifieke plekken binnen De Zeilen Fase II afwijkende regels van toepassing zijn bovenop de standaard regels (uit hoofdstuk D).

Alle regels die in dit Beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen zijn beeldkwaliteits-/ welstandsregels. Sommige daarvan krijgen een vertaling in privaatrechtelijke afspraken en sommige staan ook in het uitwerkingsplan opgenomen. Hiermee staan alle regels die van toepassing zijn op een onderwerp overzichtelijk bij elkaar, en hoeft niet op verschillende plekken in het document gezocht te worden. In het document wordt aangegeven wat de status van een regel is met de volgende codering:

- Welstandscriteria die enkel in dit Beeldkwaliteitsplan zijn vastgelegd.
- Welstandscriteria die ook opgenomen worden in privaatrechtelijke afspraken en/of het Uitwerkingsplan.





## **B. Meerstad en De Zeilen Fase II**

## Veelzijdig wonen in de natuur

De Zeilen Fase II is na de buurten Groenewei, Tersluis en Meeroevers het volgende deel van een nieuw woonlandschap dat ten oosten van Groningen, tussen het Eemskanaal en Harkstede wordt aangelegd. De Zeilen Fase II ontwikkelt zich parallel met de aanleg van het groenblauwe raamwerk: het Park Meerstad nabij de entree van Meerstad, de landschappelijke lijst ten noorden van de buurt en het natuurgebied Harksteder Broeklanden ten oosten van de buurt. De komende jaren wordt ook het Woldmeer gefaseerd uitgebreid met daaromheen ruim opgezette woongebieden afgewisseld met veel nieuwe natuur.

De Zeilen Fase II biedt een veelzijdig aanbod van wonen in de natuur: van rijwoningen in een bosrijk gebied tot vrije kavels met weids uitzicht over het Woldmeer.

## Het Meerstadlandschap

Meerstad is een unieke ontwikkeling waarin landschap, natuur en water overheersen. Door de verschillende deelontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen wordt een bijzonder Meerstadlandschap gerealiseerd. Een belangrijk ontwerpuitgangspunt in Meerstad is de dooradering van de natuur op verschillende schaalniveaus. Het groenblauwe raamwerk vormt de schakel tussen natuur en landschap op de grote schaal en het groen op het kleinste schaalniveau; dat van de woning en de tuin. 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.

Een van de doelen van dit beeldkwaliteitsplan is het zorgdragen dat de gewenste Meerstadkwaliteit, de versmelting van groen, water en bebouwing, doordringt tot het kleinste schaalniveau: dat van de woning en de tuin.

## Stedenbouwkundig ontwerp De Zeilen Fase II

Dit beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Ontwerp De Zeilen Fase II. In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de randvoorwaarden waaraan de bebouwing en de inrichting van kavels en de openbare ruimte moeten voldoen. Aangezien De Zeilen Fase II wordt gebouwd in het open landschap, zullen kwaliteit en identiteit vooral worden gecreëerd binnen het stedenbouwkundig plan. Een diversiteit aan landschappelijke dragers vormen de basis voor de buurt. De Zeilen Fase II wordt ingekaderd door een landschappelijke lijst en het Woldmeer. Intern geven verschillende landschappelijke dragers, zoals de Kleislout, het centrale bosrijke gebied en de Harksteder Broeklanden, die tevens deels onderdeel is van de landschappelijke lijst, de buurt structuur en kwaliteit.

Nieuwe structuren worden aangelegd parallel aan- en haaks op het Woldmeer in de vorm van boomrijke lanen, groene weiden en boszones. De openbare ruimtes in de buurt zijn gevarieerd, iedere straat heeft een eigen karakter, er is contrast tussen vergezichten en intieme, bosrijke plekken.

## Drie karakters: groen, dorp en water

Het principe van Meerstad is het aansluiten op- en verrijken van bestaande groene en blauwe kwaliteiten. De ruimtelijke opbouw laat consequent drie woonsferen zien. Op en rond het Woldmeer bepaalt de kwaliteit van het water deze sfeer. Daaromheen ligt een schil met dorpse kwaliteiten. Hier is het karakter meer intiem en compacter. Als buitenste schil wordt Meerstad omkaderd door een groene, landschappelijke lijst. De drie karakters bepalen de verschillende sferen van de buurten. Deze is niet overal in Meerstad gelijk. In De Zeilen Fase II zijn blauw en groen het meest aanwezig.

### Blauw (water)

De eilanden hebben een ruime opzet en de kavels profiteren optimaal van het het Woldmeer als kwaliteitsdrager.

### Rood (dorps)

Rond de sluis, waar het meest westelijke deel van de ontwikkeling van de Zeilen Fase II onderdeel van is (zie nevenstaande tekening), is de sfeer meer dorps met intiemere en meer compacte woonbebouwing,

### Groen (groene lijst)

De natuurlijke kwaliteiten van de Harksteder Broeklanden worden doorgezet in de groene lijst van De Zeilen. Hier wordt ontspannen gewoond in een bosachtige omgeving. De openbare ruimte heeft een sterk groen karakter.

### Groen-Blauw (broeklanden)

In de broeklanden ontstaat een hybride milieu. Het Woldmeer wordt verbonden met de watergangen in het broekbos. De gebieden worden voor de vaarrecreatie en ecologie met elkaar verweven. Hier woont men in een bosachtige omgeving aan het water.



Schema groen, blauw rood in De Zeilen

— — Plangrens De Zeilen Fase II



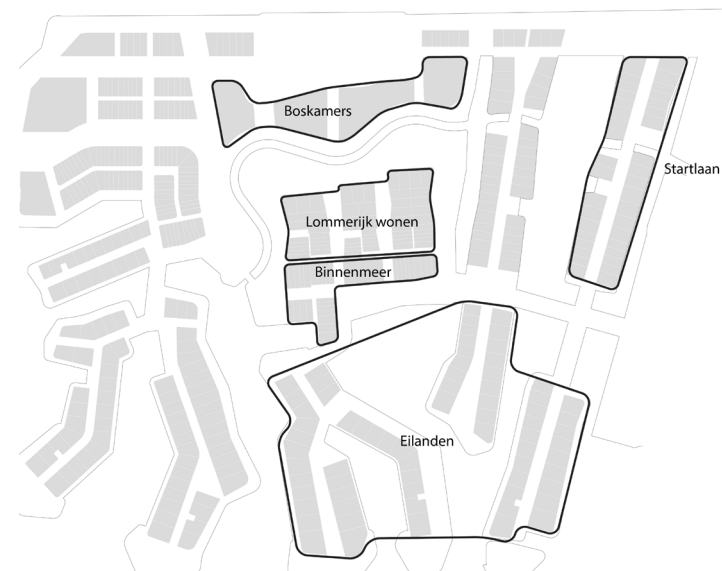
## **C. Hoofdprincipe en ontwerpambitie**

## Hoofdkeuze: landschap als drager voor de woonkwaliteit

We streven in De Zeilen Fase II naar een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk. Het royale landschap speelt hierin een belangrijke rol. De woonkwaliteit en de daaraan gekoppelde beeldkwaliteitsregels zijn gerelateerd aan het aanwezige landschap. Het royale landschap maakt het mogelijk om op bepaalde aspecten relatief veel vrijheid toe te staan: kap of geen kap, gevelindeling, geveltoevoegingen, detaillering.

## Regels voor de hele wijk + regels voor specifieke plekken

Op een aantal plekken speelt de bebouwing een bepalende rol in het maken van een aantrekkelijk beeld of het verkrijgen van een speciale sfeer. Daar hanteren we net even andere regels. Op sommige plekken geven we meer vrijheid, andere plekken vragen juist om wat specifiekere regels. Specifiek op plekken waar dat gewenst is, en minder specifiek waar dat geen probleem is.



Plekken met specifieke regels.



Eenheid in materiaalgebruik (Referentie: Dorpsrand, Nieuwkoop).



Centraal in De Zeilen Fase II wordt een bosrijk woonmilieu ontwikkeld (Referentie: Kerckebosch, Zeist).

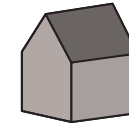
## Gelaagdheid

De Zeilen Fase II is een samenhangende wijk waarbinnen op verschillende schaalniveaus (wijk, buurt, straat, gebouw, gevel) subtiele variatie en samenhang ontstaat. Deze gewenste variatie op verschillende niveaus noemen we gelaagdheid.

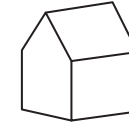
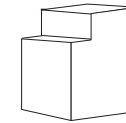
- In het stedenbouwkundig plan De Zeilen Fase II wordt in de ruimtelijke structuur en invulling van de openbare ruimte onderscheid gemaakt tussen verschillende woonsferen: zie hiervoor hoofdstukken E en F.
- Rust en samenhang in het beeld van de wijk komt voort uit de eenvoudige en heldere hoofdvorm van de woning.
- Binnen de wijk ontstaat variatie doordat in verschillende deelgebieden ruimere, aanvullende of afwijkende regels gelden, zie hiervoor hoofdstukken E en F.
- De variatie op straatniveau komt in eerste instantie voort uit het stedenbouwkundig plan. Het straatbeeld wordt verder verlevendigd door: afwisseling van woningtypes, verschillende rij-lengten, rooilijnverspringingen en de kapvorm.
- Variatie ten opzichte van andere woningen in de straat wordt verder tot stand gebracht door een samenspel van verschillende maatregelen: Variatie in hoofdvorm, verschillen in kaprichting, verschillen in nok- en goothoogte, variatie in geveldetailering, verschillen in gevelindeling, subtiele verschillen in geveltoevoegingen en in verschillende deelgebieden ruimere, aanvullende of afwijkende regels in materiaalgebruik, zie hiervoor hoofdstukken E en F.

## Eenheid en variatie

- In De Zeilen Fase II wordt gestreefd naar een informeel en gevarieerd straatbeeld. Bovenstaand worden verschillende maatregelen beschreven om variatie en eenheid te krijgen. Het gelimiteerde materiaalpalet is een sterk middel om samenhang in het straatbeeld te krijgen. Hierdoor kan relatief veel vrijheid worden gegeven qua gebouwworm (plat dak of een schuin dak). Maar een kakofonie van oplossingen en stijlen moet voorkomen worden evenals monotonie door te veel herhaling in gebouwworm/ kapvorm, woningtypologie, stijl of gevelindeling. De toepassing van bovenstaande middelen om variatie in het straatbeeld te krijgen is niet vrijblijvend. Een bouwplan staat niet op zichzelf, het wordt beoordeeld in relatie tot omliggende bouwplannen en/of -gerealiseerde woningen.
- Er zijn een aantal plekken in de wijk waar relatief meer eenheid en ensemblewerking van belang is. Zie hiervoor hoofdstukken E en F. Zie voor nadere uitleg de regels die betrekking hebben op deze plekken.



Eenheid door beperkt materiaalpalet



Eenheid door eenvoudige en heldere hoofdvorm



Subtiele variatie in gevelindeling



Subtiele variatie in geveltoevoegingen

## Duurzaamheid

De Zeilen Fase II wordt net als de overige wijken in Meerstad een duurzame wijk. Dat geldt voor alle facetten van duurzaamheid: van energie, tot ecologie, van leefbaarheid tot mobiliteit.

### Energie

De Zeilen Fase II krijgt net als de overige wijken in Meerstad geen gasnetwerk. Hiermee wordt het gebruik van fossiele brandstoffen en de uitstoot van CO2 beperkt.

- De oriëntatie van veel woningen in De Zeilen Fase II biedt kansen voor zonnecollectoren waarmee op een natuurlijk wijze energie opgewekt kan worden. Wanneer er voor zonnecollectoren wordt gekozen dan dienen deze geïntegreerd te worden ontworpen met de woning.
- Ook technische installaties als bijvoorbeeld luchtwarmtepompen dienen zorgvuldig te worden ingepast en vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar te zijn. Collectieve oplossingen zoals bijvoorbeeld een grondwarmtepomp voor meerdere woningen worden toegejuicht. Dergelijke oplossingen dienen verder uitgewerkt te worden in het ontwerp van de desbetreffende ontwikkelende partij en afgestemd te worden met Bureau Meerstad.



Zonnecollectoren.



Duurzaamheidsmaatregelen als zonnecollectoren worden geïntegreerd ontworpen met de woning.



## Ecologie

Meerstad is wonen in de natuur. Het is de ambitie om binnen de diverse woonbuurten het landschap tot aan de keukendeur te brengen.

- Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee geïntegreerde nestvoorzieningen. De keuze voor het type nestvoorzieningen is afhankelijk van de context en de woning. De twee nestvoorzieningen zijn ieder bij voorkeur geschikt voor een ander dier, bijvoorbeeld één voor vogels en één voor vleermuizen. Toegepaste neststenen of dakpannen worden integraal mee-ontworpen: bij voorkeur ingebouwd en direct in het metselwerk meegenomen. Ook bij houten gevels kunnen middels houten kasten tegen, of geïntegreerd in de gevel, voorzieningen worden aangebracht.
- Het gebruik van gevelgroen bij dichte delen van gevels wordt toegejuicht. Gevelgroen zorgt voor nestgelegenheid, vangt fijnstof af en heeft een positieve bijdrage aan het tegengaan van hittestress.



Gevelgroen draagt bij aan een natuurlijke uitstraling (sfeerreferentie Funen - Amsterdam).



Inbouw neststeen.



Inbouwsteen voor vleermuizen.



## **D. Regels voor de hele wijk**



De Zeilen Fase II In Meerstad context.

# 1. Algemene welstandscriteria en flexibiliteit

## Algemene welstandscriteria

De basis van de Welstandsnota 2018 van de Gemeente Groningen wordt gevormd door de drie Algemene Groninger Criteria, waarmee zowel de kwaliteit van bouwwerken als ook de relatie van bouwwerken met de omgeving wordt getoetst.

Voor dit beeldkwaliteitsplan gelden de drie Algemene Groninger Criteria:

- Bouwwerken hebben een overtuigend ontwerp-idee en leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.
- De schaal en schaalbeleving van een bouwwerk passen bij het ontwerpvragestuk en bij de omgeving waarin het wordt gerealiseerd. Als er binnen een bestaande context wordt gebouwd, bestaat er een duidelijk idee over de relatie tussen het ontwerp en de omgeving.
- Bouwwerken zijn in architectuurstijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering consequent uitgevoerd. Materiaalgebruik, textuur, kleur en lichtwerking zijn oprecht, ze ondersteunen het karakter van het bouwwerk en zijn in overeenstemming met het ontwerp-idee.

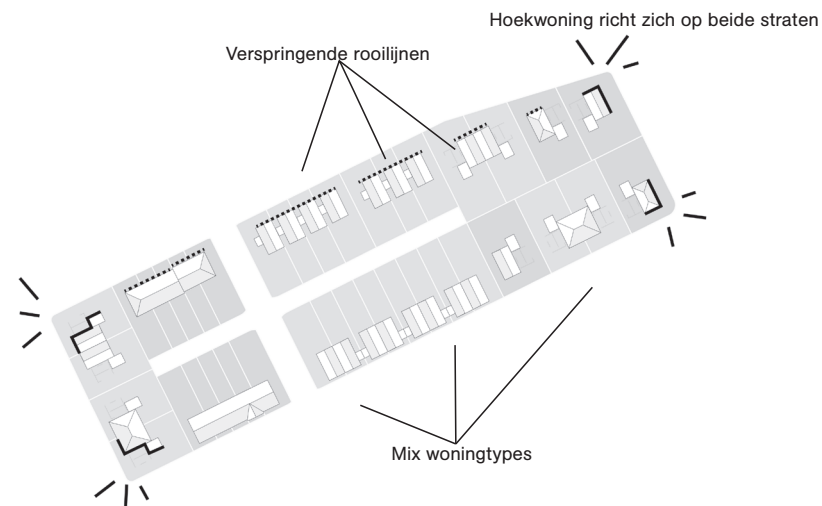
In dit Beeldkwaliteitsplan zijn de uitgangspunten van de Algemene Groninger Criteria vertaald naar De Zeilen Fase II. Het Beeldkwaliteitsplan dient dus als hulpmiddel om aan te geven wanneer aanvragen in elk geval goed passen bij de omgeving waarin ze worden gerealiseerd en op basis van het welstandsbeleid derhalve geen bezwaar opleveren. Bij het Beeldkwaliteitsplan geldt de gewenste toekomstige situatie als vertrekpunt van de welstandstoets. In de praktijk zal dit Beeldkwaliteitsplan als gebiedsgerichte vertaling van de Algemene Groninger Criteria meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. In bijzondere situaties echter kan het nodig zijn expliciet terug te vallen op de drie Algemene Groninger Criteria.

## 2. Straatbeeld

De Zeilen Fase II krijgt een informeel karakter. Om een gevarieerd straatbeeld te realiseren worden woningtypes afgewisseld en zijn er verspringingen in rooilijnen.

### Mix woningtypes

- Er wordt een mix toegepast van onder andere geschakelde woningen, twee-aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen en, indien rijwoningen, korte rijtjes van gemiddeld 3-6 rijwoningen. Onderstaande afbeelding geeft een indicatie van een wenselijke mix.
- Bij elke ontwikkeling wordt er binnen de gegeven stedenbouwkundige context onderzoek gedaan naar de meest wenselijke woning typologie voor de specifieke plek. Hierbij speelt met name de relatie tussen woning en het landschap een belangrijke rol.



Indicatie van gewenste mix op blokniveau.

### Verspringingen voorgevel

- Binnen een bouwblok met rijwoningen is er ten minste één verspringing van 1m ten opzichte van elkaar.
- De voorgevels van naast elkaar gelegen bouwblokken van twee-aaneengebouwde woningen of vrijstaande woningen verspringen ten minste 0.5m ten opzichte van elkaar

### Twee representatieve zijden bij hoekwoningen

- Hoekwoningen op stedenbouwkundig belangrijke plekken richten zich qua gevelbeeld en kavelinrichting op beide straten waaraan ze gelegen zijn.
- In algemeenheid geldt dat zowel de voor- als zijgevel gevelopeningen van passende grootte hebben naar het openbare gebied zoals ramen, hoekramen en toegangen tot de woning.

Voor een aantal belangrijke punten in het plan zijn woningen aangewezen die naast een voorgevel ook een 'representatieve zijde' heeft. Deze hoekwoningen liggen op de meest beeldbepalende hoeken. Hier gelden de volgende regels voor:

- Gevels, van zowel woningen als garages en bergingen, hebben een representatieve uitstraling. Er wordt bijvoorbeeld extra aandacht besteed aan aantal, situering en grootte van de gevelopeningen. Verder draagt bijvoorbeeld gevelgroen bij aan de representatieve uitstraling van de gevel.



Voorgevels en woningen met een voorgevel en een representatieve zijde (getoonde verkaveling is enkel indicatief).

## Specials

Het streven is om De Zeilen Fase II een informeel karakter te geven. In De Zeilen Fase II komen, op een aantal zichtlocaties, bijzondere gebouwen die een markante rol spelen. Dit zijn gebouwen die iets speciaals doen voor de wijk. In de wijk zijn op verschillende plekken Specials aangewezen, voor alle specials gelden de volgende regels:

- Specials zijn gebouwen met hoogwaardige en onderscheidende architectuur die bijzonder bijdragen aan de verlevendiging van het straatbeeld. Ze gaan een relatie aan met de omgeving op stedenbouwkundige schaal en zijn eerder dienend aan de omgeving dan dat ze aandacht trekken door te detoneren. Ze maken een plek door de sterke gerichtheid op de context en/of extra groen karakter. De Special wijkt bijvoorbeeld af van aangrenzende bebouwing door een onderscheidende gebouwworm, afwijkende bouwhoogte, materialisering, dakvorm, extra plastic in de gevel of een groot beeldbepalend raam, bijvoorbeeld minimaal etagehoog of een raam over meerdere verdiepingen, dat zich richt op de openbare ruimte.
- Bij aanvang van iedere ontwikkeling wordt in overleg met Bureau Meerstad de precieze situering, het ontwerpconcept en de daarbij behorende ontwerpingrediënten bepaald van de betreffende special.



Specials: de precieze locatie van de special is afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling en wordt bepaald in overleg met Bureau Meerstad. De special ligt altijd op een beeldbepalende locatie of zichtlocatie.

## 3. Kavelinrichting

### Positionering en grootte bebouwing

Verschillende regels voor de kavelinrichting dragen bij aan de samenhang binnen De Zeilen Fase II en daarmee aan een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk.

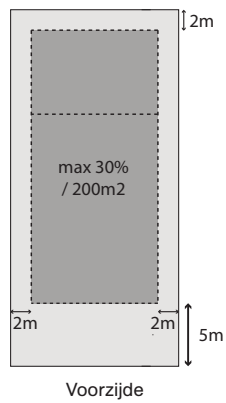
- Bij rijwoningen, patiowoningen en appartementen is de voorgevel minimaal 3m terug gelegen van de erfgrans. Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen is dit minimaal 5m.\*
- Gebouwen staan ten minste 2 meter uit de zij- en achtererfgrans. Dit geldt niet aan de zijde waar twee-aaneengebouwde woningen of rijwoningen aan elkaar gebouwd zijn.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 5m achter de voorgevel gesitueerd te worden \*\*.
- Woningen staan parallel aan- of haaks op de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.
- Het maximale bruto begane grondoppervlak van alle bebouwing (woning inclusief alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen, carports) bedraagt: bij vrijstaande woningen 30% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 200m<sup>2</sup>, twee-aaneengebouwde woningen 45% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 150m<sup>2</sup>, rijwoningen 55% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 100m<sup>2</sup>, patiowoningen 75% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 175m<sup>2</sup> en appartementen 55% van het kaveloppervlakte (excl. eventuele collectieve overdekte of ondergrondse parkeergarage met een groen dak).
- Voor verschillende deelgebieden gelden ruimere, aanvullende of afwijkende regels voor de kavelinrichting, zie hiervoor hoofdstukken E en F.

\* In afwijking van deze regel is een kortere afstand van de voorgevel tot de erfgrans mogelijk (min. 3m bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen), als dat noodzakelijk is voor een ordentelijke inpassing van de woning en de tuin op de kavel, gezien vanuit beeldkwaliteit, ruimtelijke ordening en gebruikskwaliteit. Dit doet zich bijvoorbeeld voor als de gebruikswaarde van de tuin ernstig wordt beperkt door de positionering van een garage – als gevolg van de regeling ten aanzien van voorgevels.

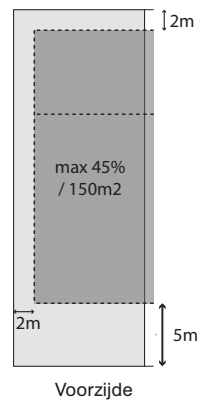
\*\* In afwijking van deze regel is het mogelijk om aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 5m achter één van de hoekgevels te plaatsen, als dat noodzakelijk is voor de ordentelijke inpassing van een garage of berging op het perceel, gezien vanuit beeldkwaliteit, ruimtelijke ordening en gebruikskwaliteit.



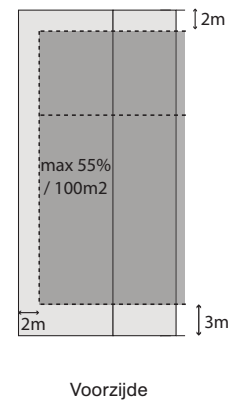
### Vrijstaande woningen



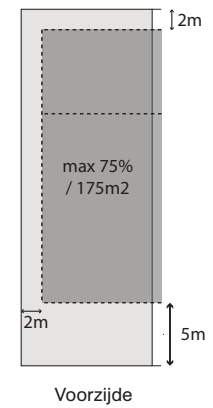
### Twee-aaneengebouwde woningen



### Rijwoningen



### Patiowoningen

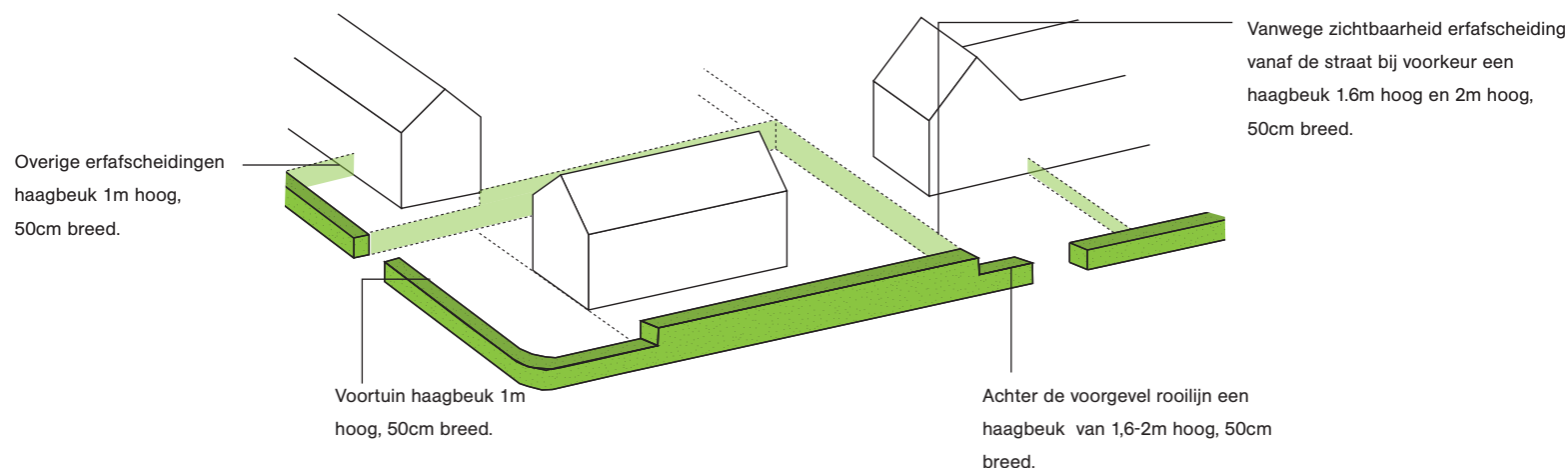


Getoonde maten geven de minimale bouwafstand afstand van een bouwvolume ten opzichte van de kavelgrens aan.

## Hagen

Om het groene karakter te versterken staat op de kavel langs de erfgrens die grenst aan het openbaar gebied een haagbeuk.

- Rond de voortuin staat op de kavel, tegen erfgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte, tot aan de voorgevelrooilijn een haagbeuk. De haagbeuk is na volgroeien circa 1m hoog is en circa 50cm breed met een enkele rij planten.
- Erfafscheiding tussen kavels in de voortuin worden voorzien van een door de ontwikkelende partij aangeplante haagbeuk. De haagbeuk is na volgroeien circa 1m hoog is en circa 50cm breed met een enkele rij planten.
- Indien een zij-erfgrens aan openbaar gebied grenst komt tegen de erfgrens, op de kavel een haagbeuk die tussen de 1,6m en 2m hoog mag zijn (achter de voorgevelrooilijn).
- Overige zij- en achtererfgrenzen die vanuit het openbaar gebied zichtbaar zijn of grenzen aan een achterpad of een parkeerstraat worden voorzien van een ontworpen erfafscheiding. Bij voorkeur heeft de erfafscheiding een groene uitstraling, bijvoorbeeld een haagbeuk of een hekwerk met volwaardige begroeiing, van tussen de 1,6m en 2m hoog.
- Wanneer de achtertuin van een hoekkavel grenst aan de voortuin van een aangrenzende kavel en de erfafscheiding dus goed zichtbaar is vanaf de straat, heeft de erfafscheiding een groene uitstraling, bijvoorbeeld een haagbeuk of een hekwerk met volwaardige begroeiing, van tussen de 1,6m en 2m hoog.
- Indien een erfgrens aan een parkeerstraat of achterpad grenst die niet goed zichtbaar is vanaf de straat worden bergingen en garages bij voorkeur gecombineerd ontworpen met een groene erfafscheiding.
- In overleg met de ontwikkelende partij wordt bepaald waar in de voor- of zijtuin de doorgang, van maximaal 1.5m breed, door de haag ten behoeve van een vooringang van de woning komt. Indien de inrit ten behoeve van het parkeren en de vooringang aan verschillende woningzijden zitten, dan zijn twee doorgangen mogelijk. Zie paragraaf 'Parkeren' voor regels omtrent de doorgang ten behoeve van parkeerplekken.



## Parkeren

Het streven is om de impact van geparkeerde auto's op het straatbeeld te minimaliseren door zoveel mogelijk op eigen kavel te parkeren.

- Bij grondgebonden woningen (met uitzondering van sociale woningbouw) dienen minimaal twee parkeerplaatsen voor auto's (garage telt niet mee) gerealiseerd te worden op de eigen kavel. Deze parkeerplaatsen dienen bij voorkeur naast elkaar te zijn gelegen. Indien een woning grenst aan een parkeerstraat bevindt de inrit zich aan deze parkeerstraat. De inrichting van de inrit en de parkeeroplossing geschiedt in afstemming met Bureau Meerstad.
- De parkeeroplossing bij appartementen en sociale woningbouw is afhankelijk van de locatie en programma en dient verder uitgewerkt te worden in het ontwerp van de desbetreffende ontwikkelende partij en afgestemd te worden met Bureau Meerstad. Aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de gemeentelijke normen.
- In het geval de inpassing van het parkeren bij de rijwoningen op de eigen kavel tot een ruimtelijk ongewenst beeld leidt, zoals bijvoorbeeld parkeren in de voortuin, is het mogelijk het parkeren in de openbare ruimte op te lossen. Dit dient verder uitgewerkt te worden in het ontwerp van de desbetreffende ontwikkelende partij en afgestemd te worden met Bureau Meerstad.
- Voor bezoekers dienen bij grondgebonden woningen 0,3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te worden gerealiseerd.
- Een inrit aan de voor- of zijkant van een kavel met een grondgebonden woning is maximaal 4m breed en is minimaal 1m uit de zijerfgrens gepositioneerd. Een gedeelde inrit mag maximaal 6m breed zijn. Als de inrit is gelegen aan een achterstraat, dan is deze maximaal 6m breed. Zie paragraaf 'Hagen' voor de doorgang ten behoeve van de vooringang van de woning.\*
- Bij hoekkavels worden de opstelplaatsen en de garage waar mogelijk tussen de hoekwoning en de naastgelegen woning gerealiseerd.

\* In afwijking van deze regel kan ten behoeve van een ordentelijke kavelinrichting worden afgeweken van de maximale breedte van de doorgang door de haag.

## 4. Gebouwworm

### Basic gebouwwolume met kap of plat dak

Er is relatief veel vrijheid mogelijk in de vorm van de woningen. Onder meer de uniforme groene erfafscheidingen zorgt voor eenheid in de wijk.

#### Gebouwwolumes

- Woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm en bestaan in de basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een dak dat qua vorm onderdeel is van het gebouwwolume. Dit kan zowel een plat dak als schuin dak zijn. Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.
- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen die op de kavel gerealiseerd worden, moeten een architectonisch ensemble vormen.
- Bij rijen met grondgebonden woningen wordt op basis van de stedenbouwkundige context een levendig beeld ontwikkeld, bijvoorbeeld door een menging van type daken.

#### Bouwhoogte

- Bij grondgebonden woningen met een kap is de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 7m en de maximale nokhoogte 13m. Bij toepassing van een plat dak is de maximale goothoogte 7m\*. Een extra etage is mogelijk (maximale goothoogte 10.5m\*) als maximaal 60% van de footprint van het hoofdvolume wordt gebouwd (dit is excl. aanbouwen zoals erkers, bergingen of garages).
- Bij appartementen met een schuin dak is de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 20m en de maximale nokhoogte 24m. Bij toepassing van een plat dak is de maximale hoogte 23m. De overgang van appartementengebouwen ten opzichte van naast gelegen gebouwen is wat betreft verschijningsvorm en bouwhoogte geleidelijk. Voor het bepalen van de bouwhoogte wordt tevens rekening gehouden met privacy en schaduwwerking op naast gelegen kavels.
- Maximale goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 3.5m. De maximale nokhoogte is 6m.

\* In afwijking van deze regel is het tbv een borstwering, zowel bij hoofdgebouwen als bij aan- en uitbouwen, op een dakterras mogelijk om de maximale goothoogte met maximaal 1m te overschrijden.



Woning met plat dak (sfeerreferentie Bosrijk, Eindhoven).



Woningen met zadeldak - (sfeerreferentie Oude Goirleseweg, Tilburg)

Bewerking foto De Zwarte Hond

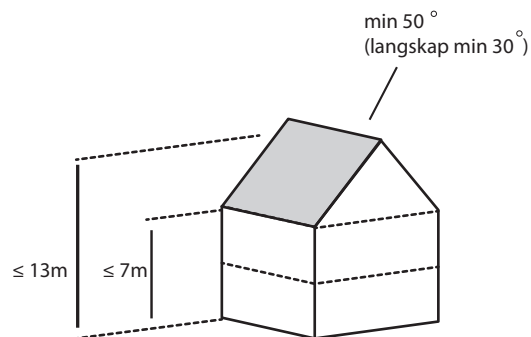
### Dakbeëindigingen

- Bij grondgebonden woningen is de minimale dakhelling bij toepassing van een dwarskap tenminste 50 graden en bij een langskap (haaks op de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel) minimaal 30 graden. Beide vlakken van een kap hebben dezelfde hellingshoek.\*
- Bij appartementen met een schuin dak worden meerdere dwarskappen toegepast (per één of twee beuken). Bij toepassing van een plat dak zorgen 'set-backs' van de daklijn op de bovenste bouwlaag (per één of twee beuken) voor een kleinschalig beeld vanaf de straat.
- Indien een (dak)terras wordt toegepast bestaat de borstwering uit materiaal dat afgestemd is op het gevelmateriaal en -kleur van het hoofdvolume.
- Bij het ontwerp van de woning wordt, in het geval van een langskap, rekening gehouden met de optie om aan de voorzijde van de woning een dakkappel te realiseren. Deze optie wordt integraal met de architectuur van de woning ontworpen en als optie aan de kopende partij overlegd. De toekomstige bewoner van de betreffende woning staat op korte of lange termijn vrij om deze dakkappel naar het gemaakte ontwerp te realiseren.

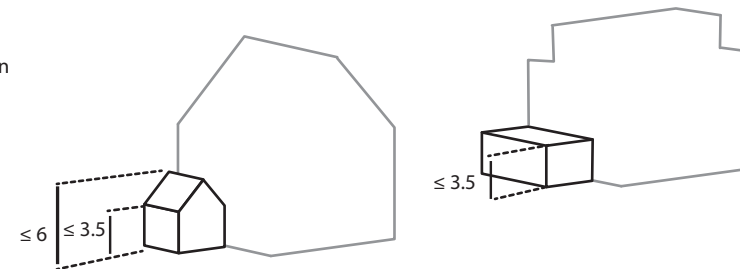
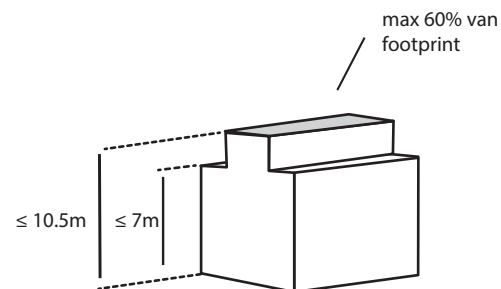
\* Mocht het vanuit de opbrengstpotentieel zonnepanelen noodzakelijk zijn dan kan in overleg met Bureau Meerstad van deze regel af worden geweken.

### Plinten bij appartementen

- Er wordt bij appartementen extra aandacht besteed aan de overgang tussen openbaar en privé, dit bijvoorbeeld door een verhoogde begane grond, gebouwde buitenruimtes, situering entree/ lobby aan de straatzijde en individuele entrees aan de straatzijde van de woningen op de begane grond.



Hoofdgebouwen



Bijgebouwen



Visualisatie van Het Binnenmeer

## 5. Materiaalpalet en detaillering

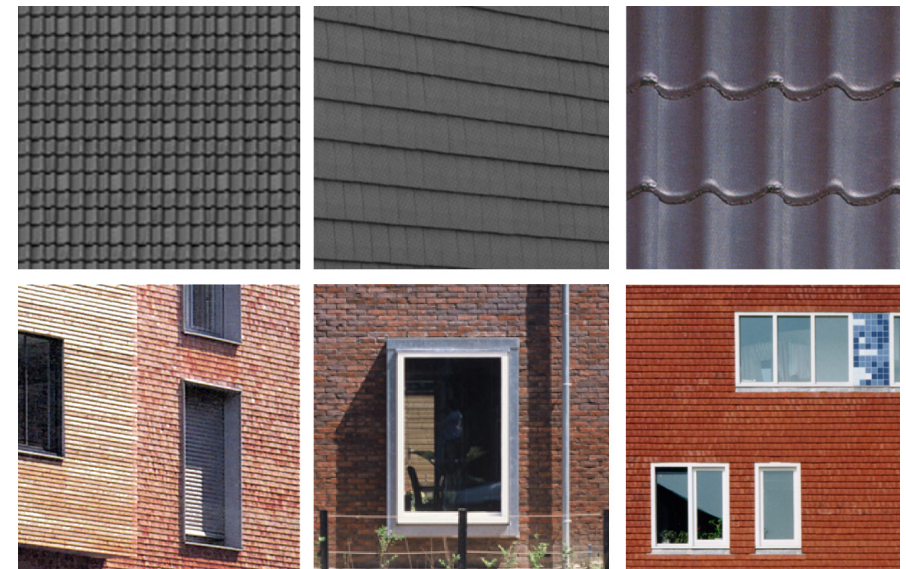
### Warme materialen en zorgvuldige details

Door de keuze in gevelmaterialen, dakmaterialen en kleuren van gevelopeningen en dakranden te limiteren ontstaat eenheid in het beeld van de wijk.

- Gevels worden geheel opgetrokken in baksteen. Het kleurgebruik is warm en terughoudend: aardkleuren (tussen rood en bruin, niet fel en niet flets). Voor verschillende deelgebieden gelden ruimere, aanvullende of afwijkende regels, zie hiervoor hoofdstukken E en F.
- De baksteen gevel krijgt een rijke uitstraling door toepassing van subtiele kleurverschillen in de steenmix (niet bont), bijzondere steenformaten, metselverbanden en/of diep liggend voegwerk. Voegen sluiten qua uiterlijk vertoon aan bij de baksteen, bijvoorbeeld donkergrijs of zijn gekleurd in de steenkleur.
- Gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails zijn afgestemd op de verschijningsvorm van de architectuur, uitgevoerd in een afgewogen kleurenpalet en zorgvuldig gedetailleerd.
- Niet platte daken zijn afgestemd op de materialisering en kleurstelling van het hoofdvolume
  - Voor verschillende deelgebieden gelden ruimere, aanvullende of afwijkende regels, zie hiervoor hoofdstukken E en F.
  - Het kleur- en materiaalgebruik van hoofd- en aan- en bijgebouwen worden zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Er wordt extra aandacht gevraagd voor keuze, detaillering en inpassing van elementen als deurbel, huisnummer, verlichting, brievenbus en
- oplossingen voor hemelwaterafvoer. Deze dienen door de architect van het betreffende bouwplan meeontworpen met de architectuur van het gebouw te worden.



Kleurenpalet.



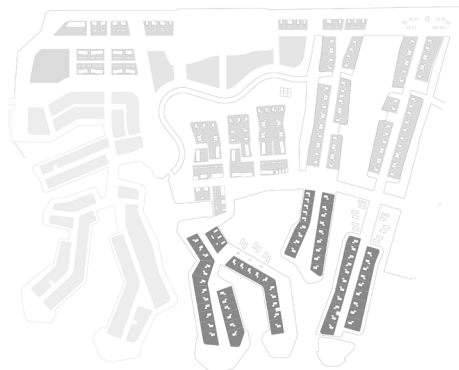
Referenties dakmateriaal en kleuren gevelopeningen.





## **E. Regels voor specifieke plekken**

## 6. Landelijk wonen op de eilanden



Woningen met plat dak zijn maximaal twee bouwlagen hoog

(referentie: Nieuwkoop).



Woningen worden uitgevoerd met een lagere goothoogte

(referentie: Meerstad).



Naast baksteen mogen gevels worden opgetrokken in hout (referentie: Meerstad).



Naast algemeen toegestane dakmateriaal zijn ook rieten kappen toegestaan (referentie: Tynaarlo).

**De eilanden zijn ruim opgezet en hebben een groen en landelijk karakter. Om deze sfeer te versterken is de bebouwing lager dan in de rest van De Zeilen Fase II en is er meer vrijheid in materiaalgebruik.**

- Er gelden ruimere regels voor materiaalgebruik: Naast de algemeen toegestane dakmaterialen zijn ook rieten kappen toegestaan. Naast de algemeen toegestane gevelmaterialen mogen gevels ook gedeeltelijk of geheel worden opgetrokken in hout. Het hout behoudt haar natuurlijke kleur of wordt zwart gebeitst. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de oorspronkelijke kleur.
- Er geldt een afwijkende regel voor de gebouwhoogte: ten behoeve van een kleinschalig en meer landelijk karakter ligt de goothoogte bij een schuin dak op 3,5m en de nokhoogte op 10m. Bij woningen met een plat dak gelden de algemene regels met als beperking dat geen derde bouwlaag mag worden gemaakt.
- Er gelden aanvullende regels voor de plaatsing van de woning op de kavel: naast de algemeen geldende regels dient de bebouwing, in het geval een kavel aan de achterzijde grenst aan het water, aan die zijde ten minste zes meter zijn terug gelegen ten opzichte van het water. In het geval een kavel met de zijkant aan het water grenst dan dient de bebouwing aan die zijde ten minste 4m zijn terug gelegen ten opzichte van het water.
- Extra aandacht wordt gevraagd voor de afwerking van de oevers. Oevers zijn groen en natuurlijk ingericht en de beschoeiing wordt in stand gehouden.
- Alle kavels op de eilanden hebben een tuin die direct aan het water grenst. Bootjes kunnen direct aan de beschoeiing gelegd worden, maar eigenaren van deze kavels kunnen waar mogelijk, en in overleg met Bureau Meerstad, ook kiezen voor een insteekhaven op eigen terrein aan te leggen van max. 4m breed. Voor kavels die grenzen aan de brede rietkragen zal in overleg met Bureau Meerstad nader bepaald worden waar een steiger aangelegd kan worden.

## 7. Herkenbaar ensemble aan het Binnenmeer



\* De precieze locatie van de special (aangeduid is met een ster) is afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling. De special ligt altijd op een beeldbepalende locatie of zichtlocatie. Zie hoofdstuk D voor regels voor de ontwikkeling van de special.

Naast grondgebonden woningen zijn er ook appartementen voorzien aan het Binnenmeer (referentie: Woking - Engeland),



Woningen worden voorzien van een zadeldak (referentie: Kent-Engeland).



Extra aandacht voor de overgang tussen openbaar en privé (referentie: Kent-Engeland).

**De woningen aan het Binnenmeer staan vlak aan de stoep en de overgang tussen publiek en privé wordt dan ook zorgvuldig ontworpen. Het silhouet van kappen maakt van de woningen een architectonische eenheid.**

- Er geldt een afwijkende regel voor de gebouwworm: net als de woningen op andere beeldbepalende plekken in Meerstad, zoals het Oeverpad, worden alle grondgebonden woningen aan het Binnenmeer voorzien van een individuele dwarskap.
- Er geldt een afwijkende regel voor de plaatsing van de woning op de kavel: de woningen staan met de voorgevelrooilijn tot maximaal 3m terug ten opzichte van de voorerfgrens. De woningen op de kop van een rij, ten behoeve van het aaneengesloten gevelbeeld, mogen tot op de zij-erfgrens worden gebouwd (dus geen zijtuin). Bijgebouwen staan in de achtertuin (dus niet in de zij-tuin). Daarnaast dient de bebouwing, in het geval een kavel aan de achterzijde grenst aan het water, aan die zijde ten minste zes meter zijn terug gelegen ten opzichte van het water. In het geval een kavel met de zijkant aan het water grenst dan dient de bebouwing aan die zijde ten minste 4m zijn terug gelegen ten opzichte van het water.
- De inrichting van de privé margezone (het deel van de kavel tussen de voorgevelrooilijn en de voorerfgrens) dat ontstaat door de situering van de woning op de kavel geschiedt in afstemming met Bureau Meerstad. Een opsluitband vormt hierbij de fysieke scheiding tussen openbaar en privé aan te geven. Een haag is hier dus niet verplicht.
- Aangezien woningen dicht op de straat staan, is een zorgvuldig vormgegeven overgang tussen openbaar en privé essentieel, bijvoorbeeld door het toepassen van een in de architectuur geïntegreerd terras met zitelementen, in de architectuur geïntegreerde groenvakken of een terugliggende entree. De toepassing van verschillende oplossingen voor deze overgang, binnen een rij woningen, is wenselijk.

## 8. Lommerrijk wonen met gebruik van natuurlijke materialen

De bebouwing in dit deel maakt een zachte overgang naar het het landschap.

De architectuur is eigentijds en de materialisering sluit aan op het lommerrijke karakter. Een diversiteit aan woningtypes zorgt voor een ontspannen beeld.

- Er geldt een ruimere regel voor materiaalgebruik: naast baksteen, zijn ook andere, natuurlijke gevelmaterialen toegestaan zoals hout en natuursteen. De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet tot donkergroen-grijs. Dit kleurenpalet zorgt ervoor dat de bebouwing door weerspiegeling van de schaduwvlekken van de bomen zich natuurlijk voegt in dit bosrijke gebied. Bij gebruik van hout, dient het hout haar natuurlijke kleur te behouden of zwart worden gebeitst. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de kleur.



\* De precieze locatie van de special (aangeduid is met een ster) is afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling. De special ligt altijd op een beeldbepalende locatie of zichtlocatie. Zie hoofdstuk D voor regels voor de ontwikkeling van de special.



De architectuur is uitgevoerd in natuurlijke materialen met een donker kleurenpalet (referentie: Västerås - Zweden)



De bebouwing maakt een zachte overgang naar het landschap (referentie: Trompenburg - Hilversum).



Ook het kleur- en materialenpalet van het appartementenblok is afgestemd op de natuurlijke omgeving (referentie: Kerckebosch - Zeist).

## 9. Eigentijdse architectuur aan de Startlaan

**Het Starthuisje, een relict uit de tijd dat de De Zeilen Fase II deels als roeibaan functioneerde, heeft als beëindiging van een laan een prominente plek in de wijk.**

**De nieuwe woningen aan deze laan zijn eigentijds en voorzien van een plat dak.**

- Er geldt een afwijkende regel voor de gebouwvorm: Alle woningen zijn voorzien van een plat dak, waarbij de derde bouwlaag niet volledig wordt bebouwd (maximaal 60% van de footprint). Het niet bebouwde deel van de derde bouwlaag bevindt zich voornamelijk aan de straatzijde en de vormgeving van de massa draagt bij aan de plastic van de woning.
- Er gelden aanvullende regels voor de plaatsing van de woning op de kavel: naast de algemeen geldende regels dient de bebouwing, in het geval een kavel aan de achterzijde grenst aan het water, aan die zijde ten minste zes meter zijn terug gelegen ten opzichte van het water. In het geval een kavel met de zijkant aan het water grenst dan dient de bebouwing aan die zijde ten minste 4m zijn terug gelegen ten opzichte van het water.
- Er geldt een afwijkende regel voor materiaalgebruik: uitgaande van een licht kleurenpalet zijn naast de algemeen toegestane gevelmaterialen ook andere gevelmaterialen zoals beton en gestuct materiaal toegestaan.
- De positionering van de inrit naar de kavel wordt afgestemd op de positionering van de bomen aan de laan en vindt plaats in afstemming met Bureau Meerstad.



Het door John Körmeling ontworpen Starthuisje.



De bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling en wordt uitgevoerd in een licht kleurenpalet (referentie: Tielt - West Vlaanderen, België).

## 10. Landschappelijke woonvormen in de Boskamers



\* De precieze locatie van de special (aangeduid is met een ster) is afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling. De special ligt altijd op een beeldbepalende locatie of zichtlocatie. Zie hoofdstuk D voor regels voor de ontwikkeling van de special.

Naast de algemene materialen zijn ook andere natuurlijke materialen toegestaan (referentie: Kerckebosch - Zeist),



Elke boskamer wordt gekenmerkt als herkenbaar ensemble (referentie: Bornes de Aguiar - Portugal).

De boskamers bieden ruimte voor bijzondere woningtypes (referentie: Bosrijk - Eindhoven).



Buitenruimte geïntegreerd in het hoofdvolume (referentie: Gothland Island - Zweden),



**In het centrale bosrijke gebied zijn een viertal boskamers gesitueerd met ruimte voor een landschappelijk en groen woonmilieu. De bijzondere woonvormen maken optimaal gebruik van het landschappelijke karakter van het gebied.**

#### **Inrichting boskamer**

Elke boskamer dient zo groen mogelijk ingericht te worden en heeft een bepaalde mate van openheid en 'lucht'.

- De stedenbouwkundige opzet is erop gericht interactie aan te gaan met de bosomgeving, dit bijvoorbeeld door doorbraken tussen bouwvolumes en doorzichten.
- Het bebouwd oppervlakte binnen een boskamer bedraagt maximaal 40% van de boskamer.
- De bebouwing is ten minste 10m vanaf de noordelijk gelegen ontsluitingsweg gelegen en ten minste 2m vanaf de andere randen van de boskamer.
- Het aantal m<sup>2</sup> aan verhard oppervlakte wordt tot het minimum beperkt en heeft een landschappelijk karakter doordat het zoveel als mogelijk wordt uitgevoerd in halfverharding.
- De begrenzing van de boskamer wordt landschappelijk en robuust opgelost, bijvoorbeeld door een droge greppel.
- De onbebouwde ruimte in de boskamer krijgt een bosrijk karakter. Inrichting van de boskamer vindt plaats in overleg met Bureau Meerstad, waarbij Bureau Meerstad verantwoordelijk is voor de aanplant van bomen.

#### **Wonintypes en ensemblewerking**

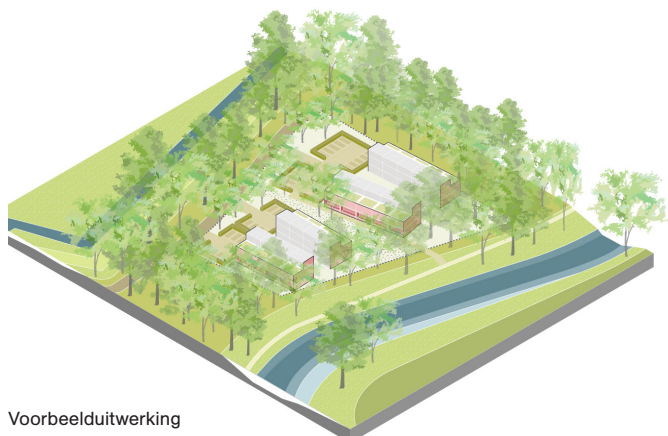
Elke boskamer wordt gekenmerkt door een herkenbaar ensemble van bijzondere woningen die optimaal gebruik maken van het landschap.

- Een boskamer dient als eenheid te worden ervaren. De bebouwing binnen de boskamer is herkenbaar als één ensemble door afstemming in woningtypes, materialisering en vorm- en stijlkernmerken. Er is wel vrijheid in verschillen tussen de boskamers, dit bijvoorbeeld door verschil in typologieën per boskamer. Verschillen tussen de boskamers worden toegejuicht.
- Er gelden afwijkende regels wat betreft de bouwhoogtes: de maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 12m en de maximale nokhoogte 16m.
- Er wordt ingezet op woningtypes die optimaal gebruik maken van de bosomgeving, zoals veranda- of kwadrantwoningen.

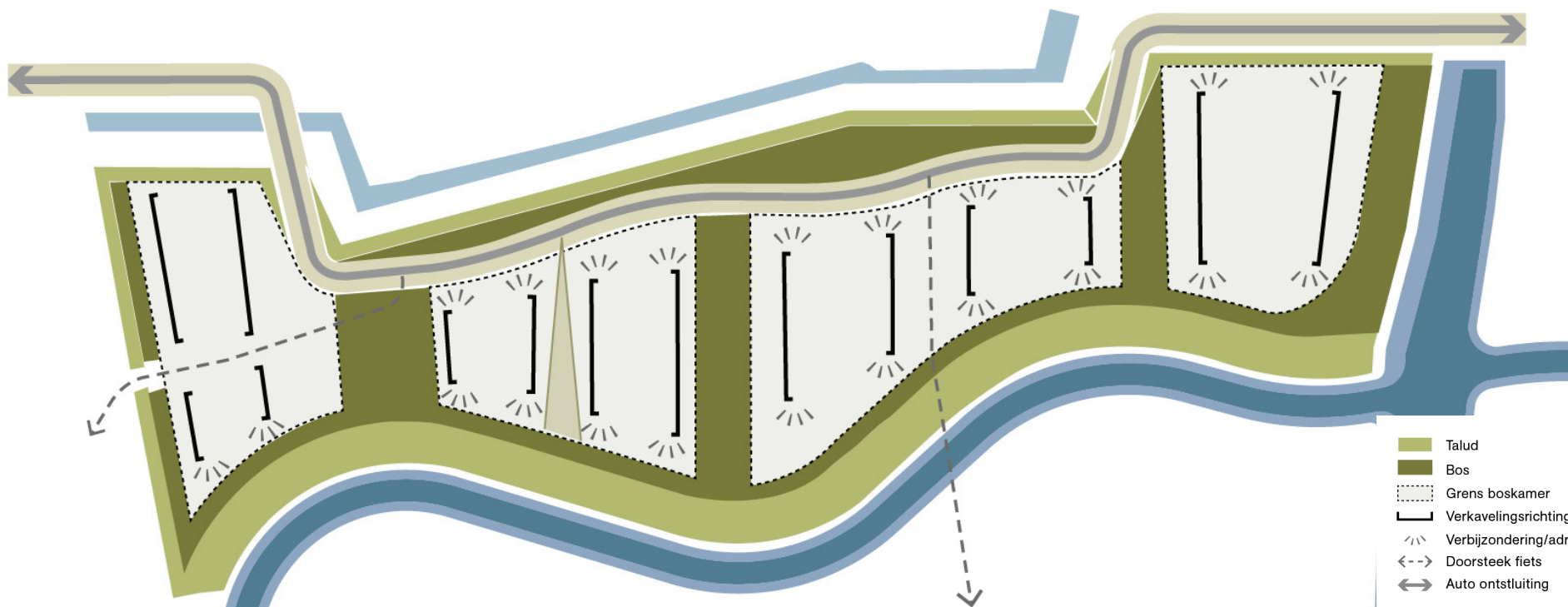
#### **Oriëntatie woningen**

Er wordt sterk ingezet op het principe groen tot aan de voordeur.

- Woningen oriënteren zich met entrees en gevelbeeld naar alle randen van de boskamer.
- Woningen zijn vanuit de bosomgeving te bereiken via informele paden.
- Woningen zijn zo gepositioneerd dat elke woning aan de voorzijde uitzicht heeft op de bosomgeving.



Voorbeelduitwerking



- Talud
- Bos
- Grens boskamer
- Verkavelingsrichting
- Verbijzondering/adre:
- Doorsteek fiets
- Auto ontstluiting

Spelregelkaart

### **Buitenruimtes en overgang openbaar-privé**

Er is een geleidelijke overgang tussen woning en landschap. Deze overgangen zijn zorgvuldig en landschappelijk ontworpen.

- Woningen worden voorzien van een in ontworpen, robuuste overgang tussen de woning en het landschap, bijvoorbeeld in de vorm van een veranda, stoepzone of een in het hoofdvolume geïntegreerde buitenruimte. Hagen zijn dan ook niet verplicht. Het ontwerp van de overgang dient de privacy te waarborgen, robuust zijn vorm gegeven en de relatie tussen woonbeleving en landschap te versterken.

### **Materialisering**

De bebouwing maakt door natuurlijke materialen een zachte overgang naar het landschap.

- Er geldt een ruimere regel voor materiaalgebruik: naast baksteen, zijn ook andere, natuurlijke gevelmaterialen toegestaan zoals hout en natuursteen. De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet tot donkergroen-grijs. Dit kleurenpalet zorgt ervoor dat de bebouwing door weerspiegeling van de schaduwvlekken van de bomen zich natuurlijk voegt in dit bosrijke gebied. Bij gebruik van hout, dient het hout haar natuurlijke kleur te behouden of zwart worden gebeitst. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de kleur.

### **Parkeren**

Parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht van de woning opgelost om zo de relatie tussen woning en bosomgeving te waarborgen.

- Parkeren wordt per boskamer zo veel als mogelijk geclusterd opgelost in koffers welke direct zijn gekoppeld aan de noordelijk gelegen ontsluitingsweg. Alternatieve parkeeroplossingen, gebouwd of op eigen terrein, zijn mogelijk, maar verstoren het bosrijke karakter zo minimaal als mogelijk.
- De parkeerkoffers hebben een landschappelijk karakter door gebruik van bijvoorbeeld hoogteverschillen, natuurlijke beplanting, halfverharding en 'groene verharding' (bv. grastegels).



## **F. Regels voor bijzondere woningtypes**

## 10. Drijvende woningen



De bijzondere woonvorm is herkenbaar in de architectuur  
(referentie: Hamburg, Duitsland),



Eigentijdse en stoer uitstraling (referentie: Berlijn - Duitsland).

De buitenruimte is geïntegreerd in de architectuur van de woning  
(referentie: Grou)



Er is vrijheid in materiaalgebruik, zo is onder meer hout toegestaan  
(referentie: Utrecht).

**Op verschillende plekken in De Zeilen Fase II is er ruimte voor een woonvorm die optimaal gebruik maakt van het water. Rond het Binnenmeer en direct ten westen van de Harksteder Broeklanden is er ruimte voorzien voor drijvende woningen.**

**Hoofdvorm**

- De drijvende woningen hebben een eigentijdse en stoere uitstraling en zijn voorzien van een plat dak. De bijzondere woonvorm is herkenbaar door in architectuur en materialisering af te wijken van de andere woonvormen in De Zeilen Fase II.
- Er is vrijheid in het materialenpalet. Naast hout, uitgevoerd in natuurlijke kleur of zwart gebeitst, zijn ook andere materialen toegestaan, mits uitgevoerd in terughoudend kleurgebruik. De zichtbaarheid van de betonnen bak wordt zoveel mogelijk beperkt.
- De oppervlakte van de drijvende woningen is maximaal 6m bij 15m, inclusief aan- of uitbouwen en buitenruimtes, maar exclusief een compacte toegangssteiger en een eventueel drijvend terras.
- Drijvende woningen bestaan uit maximaal 2 lagen waarbij de onderste laag minimaal voor de helft onder het wateroppervlak staat. De maximale hoogte vanaf de waterlijn is 5m.

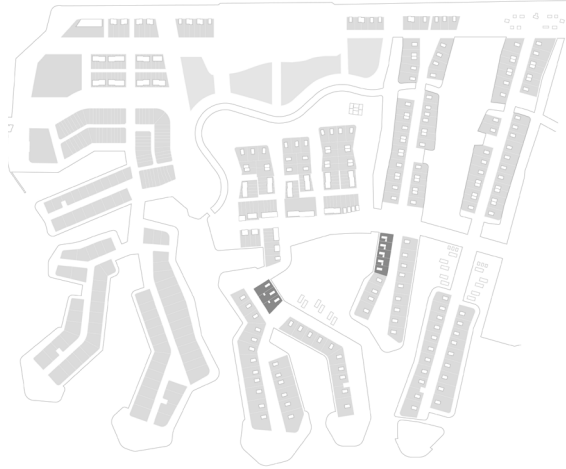
**Buitenruimte**

- De buitenruimte is geïntegreerd in de architectuur van de woning. Een terras bovenop de bovenste bouwlaag van de woning is niet toegestaan. Een terras op het niveau van de bovenste bouwlaag wel. Een drijvend terras past bij de architectuur van de woning, is zo laag mogelijk, heeft geen opbouw of pergola en een eventuele railing is zo transparant mogelijk.
- Er bestaat de mogelijkheid om een drijvend terras tegen de woning te leggen. Deze is gericht op het water en ligt dus niet tussen de woning en de oever. De maximale lengte van het terras is gelijk aan de lengte van de gevel waaraan het terras ligt. In de vaart/haven is de maximale diepte (gerekend vanuit de gevel) 3m, het maximaal oppervlak is 18m<sup>2</sup>.

**Inrichting kade**

- Alle functies op de kade, zoals de fietsenstalling, vuilnisbakken en nutsaansluiting, zijn in een compacte berging geïntegreerd.
- Deze units op de kade zijn zoveel mogelijk geschakeld met de burens, hebben een plat dak en zijn wat betreft verschijningsvorm afgestemd op als de drijvende woning. Het is niet toegestaan nog een ander volume op de kade te bouwen.
- Het maximale oppervlak van het bijgebouw is 10m<sup>2</sup>, de maximale lengte is 3,5m. De maximale hoogte van het bijgebouw is 2,5m.
- De kade is openbaar (met uitzondering van de footprint van de bergingen). Het is verboden om objecten (erfafscheidingen, speelobjecten, houtstapels, etc.) in de openbare ruimte te plaatsen.
- Parkeerplaatsen liggen in de openbare ruimte en zijn informeel in gras opgenomen en met een stevige rietkraag tussen parkeren en de drijvende woning ingekaderd.

# 11. Boothuizen in een waterrijk woonmilieu



De boothuizen zijn voorzien van een zadeldak  
(referentie:Denemarken)



De woningen maken optimaal gebruik van het aanwezige water.



De bebouwing krijgt bij voorkeur ook de functie van een boothuis  
(referentie: Faaborg - Denemarken).



**Zichtbaar vanaf het Binnenmeer wordt een bijzonder woonmilieu ontwikkeld waar waterrijk wordt gewoond. Bijzondere typologieën als boothuizen flankeren er het water. De woningen hebben door hun ligging aan zowel het water als de straat een ‘dubbele voorkant’.**

#### **Kavelinrichting en borging privacy**

- Er geldt een afwijkende regel voor de kavelinrichting: De voorgevel is gelegen aan de waterzijde. Het hoofdvolume ligt op of op maximaal drie meter achter de waterlijn. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen, die niet functioneren als boothuis, dienen minimaal 3m achter de voorgevel gesitueerd te worden. Opstelplekken voor auto's bevinden zich aan de straatzijde.
- Aan de zijde van het Woldmeer wordt een in tijd duurzame oplossing gevonden voor de borging van de privacy, zonder dat er bijvoorbeeld schuttingen worden geplaatst. Zo kan dit door de situering van de woning op de kavel. Om dit doel te bereiken geldt een afwijkende regel voor de kavelinrichting: één zijde van het hoofd/bijgebouw mag tegen de zij-erfgrens of binnen circa 1m van de zij-erfgrens liggen. In deze zijde van hoofd- of bijgebouwen mogen, als deze binnen 1m van de zij-erf grens gelegen zijn, dus geen gevelopeningen gemaakt worden.
- Er gelden afwijkende regels voor hagen: Om privacy van de straatzijde te waarborgen wordt er een integraal ontwerp gemaakt voor de erfafscheiding, die een groene uitstraling krijgt.
- De inrichting van de oever geschied in overleg met Bureau Meerstad.

#### **Bebouwing**

- De bebouwing krijgt bij voorkeur ook de functie van een boothuis, met ligplaats voor een boot, of een vergelijkbare oplossing waarbij de woonkwaliteit direct gekoppeld wordt aan het water.
- Er geldt een afwijkende regel voor de bebouwing: Omdat de bebouwing ook de functie kan krijgen van boothuis bedraagt het maximale bruto begane grondoppervlak van alle bebouwing (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) bedraagt bij vrijstaande bebouwing: 45% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 250m<sup>2</sup> en bij twee-aaneengebouwde woningen 50% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 200m<sup>2</sup>.
- Waar mogelijk vormt een boothuis een bouwkundige eenheid met de garage. Ook kan de garage en / of berging geïntegreerd worden in de erfafscheiding aan de straatzijde.
- Alle woningen zijn voorzien van een individuele dwarskap
- Indien garage en boothuis niet in het hoofdvolume worden opgenomen, hebben alle bijgebouwen een kap.

#### **Materiaalpalet**

- Er geldt een ruimere regel voor materiaalgebruik: naast baksteen, zijn ook andere materialen zoals natuursteen of hout mogelijk. Bij gebruik van baksteen, natuursteen of vergelijkbare materialen is de kleurstelling terughoudend en natuurlijk. Bij gebruik van hout, dient het hout behoudt haar natuurlijke kleur te behouden of zwart worden gebeitst. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de kleur.

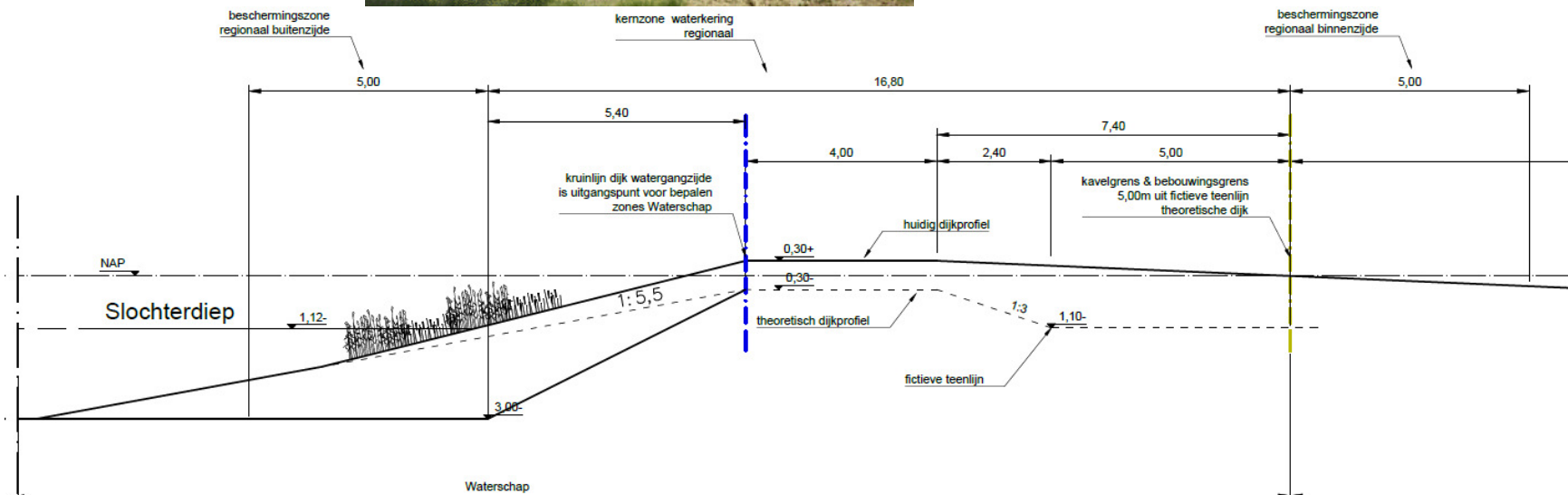
## 12. Dijkwoningen



Een ensemble van woningen die zich op het kanaal richten  
(referentie: Papendrecht)



Terras aan dijkzijde is meeontworpen met de woning  
(referentie: Bosschenhoofd).



Principeprofiel met situatie m.b.t. kern- en beschermingszone

**De dijkwoningen hebben door hun ligging aan zowel de dijk als de straat een ‘dubbele voorkant’. Aan de noordzijde is het Slochterdiep gelegen, aan de zuidzijde de openbare straat. De woningen staan als eenvoudige compacte bouwvolumes in de groene ruimte.**

#### **Bebouwing**

- Er geldt een afwijkende regel voor de positionering en grootte bebouwing: De voorgevel is gelegen aan de dijkzijde en ligt op 3m van de erfgrrens. Tussen de erfgrrens en voorgevel ligt over de volle breedte van de woning een terras van 3m diep. De afstand tot de overige kavelgrenzen is minimaal 4m, dit geldt niet voor de zijde waar twee dijkwoningen aan een zijn gebouwd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van het hoofdvolume dienen minimaal 3m achter de voorgevel gesitueerd te worden. Opstelplekken voor auto's bevinden zich aan de straatzijde (niet de dijkzijde/voorgevel zijde).
- Er mag geen bebouwing in de kernzone van de dijk worden ontwikkeld. Er mag daarnaast vanaf vijf meter uit de teen van de kernzone aan landzijde niet gebouwd worden, ook mag dit deel niet worden uitgegeven. In de resterende beschermingszone mag gebouwd worden, maar is een vergunning van het Waterschap noodzakelijk. De situering van de bebouwing vindt plaats in nauwe samenwerking met Bureau Meerstad.
- De woning heeft een compact volume zodat de ruimte rond de woning zoveel mogelijk wordt vrijgehouden voor groen. Uitgangspunt is dat de garage en berging in het hoofdvolume geïntegreerd zijn, maar een alternatief met vergelijkbare groene en open kwaliteit is bespreekbaar.
- Er geldt een afwijkende regel voor de kapvorm van het hoofdgebouw: alle woningen hebben een zadeldak.
- Er geldt een afwijkende regel voor de hoogte van het hoofdgebouw: Om de ‘opgetilde’ beganegrond laag mogelijk te maken (1m) en de dijkhoogte te compenseren (1m), is de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 9m en de maximale nokhoogste 15m. Beide maten zijn gemeten vanaf straatniveau.
- De vertrekken die gelegen zijn aan de dijkzijde, liggen hoger dan het dijkniveau zodat een hoge erfafscheiding achterwege kan blijven. Het eerder genoemde terras aan de dijkzijde ligt op het zelfde niveau als deze vertrekken.
- Dijkwoningen die naast elkaar zijn gelegen in een rij worden bijzondere en zorgvuldig vorm gegeven ensembles. De detaillering is strak en minimaal. Gebouwen hebben geen goot. Een verholten goot of druiplijn is mogelijk.

#### **Materiaalpalet en erfafscheiding**

- Er geldt een ruimere regel voor materiaalgebruik: naast baksteen, zijn ook andere materialen zoals natuursteen of hout mogelijk. Bij gebruik van baksteen, natuursteen of vergelijkbare materialen is de kleurstelling terughoudend en natuurlijk. Bij gebruik van hout, dient het hout behoudt haar natuurlijke kleur te behouden of zwart worden gebeitst. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de kleur.
- Er geldt een afwijkende regel voor de erfafscheiding: Het terras aan de dijkzijde, dat over de volle breedte van de woning ligt, heeft een geïntegreerde erfafscheiding en is mee ontworpen met de architectuur van de woning. Voor de overige erfafscheidingen, waaronder ook de rest van de voortuin, gelden de standaard regels (hagen).



Stedenbouwkundig ontwerp:

© 2020

**De Zwarte Hond LAOS Landschapsarchitecten  
Gemeente Groningen**

in opdracht van:  
Bureau Meerstad  
Zijkade 2  
9613 CV Meerstad  
T. 050 – 599 57 10  
info@meerstad.eu  
www.meerstad.eu