

# Meeroevers

## Vlek 13 - Beeldkwaliteitsplan

13.05.2020





# Inhoudsopgave

## **A. Inleiding**

## **B. Meerstad en Meeroevers**

## **C. Hoofdprincipe en ontwerpambitie**

## **D. Algemene regels**

1. Algemene welstandscriteria en flexibiliteit
2. Erfafscheidingen
3. Kavelinrichting
4. Parkeren
5. Oriëntatie woningen
6. Hoofdvolume, materialisering en detaillering

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

7. Ontspannen wonen in de Boomgaard
8. Ensemble aan het Erf
9. Specials en verbijzonderingen

# 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 bouw kavels vast.

## Leeswijzer

Hoofdstuk B bevat de beschrijving van de stedenbouwkundige principes van Meerstad en de wijk Meeroevers. In hoofdstuk C worden de hoofdprincipes voor beeldkwaliteit beschreven en wordt de ontwerpambitie neergezet. Hoofdstuk C beschrijft regels die van toepassing zijn op heel Meeroevers Vlek 13. Tot slot wordt in hoofdstuk D beschreven op welke specifieke plekken binnen Meeroevers Vlek 13 afwijkende regels van toepassing zijn bovenop de standaard regels (uit hoofdstuk C).

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 Meeroevers**





## Veelzijdig wonen in de natuur

Meerstad is een woonlandschap in ontwikkeling dat ten oosten van Groningen, tussen het Eemskanaal en Harkstede wordt aangelegd. Meerstad is opgebouwd uit de buurten De Zeilen, Groenewei, Tersluis en Meeroevers. Meeroevers, waar Meeroevers Vlek 13 onderdeel van is, ontwikkelt zich parallel met de aanleg van het groenblauwe raamwerk. De komende jaren wordt ook het Woldmeer gefaseerd uitgebreid met daaromheen ruim opgezette woongebieden afgewisseld met veel nieuwe natuur.

Meeroevers biedt een veelzijdig aanbod van wonen in het groen: van verschillende typen grondgebonden woningen aan een historisch lint 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 ontwerppunt 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 Meeroevers

Dit beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundige Ontwerp Meeroevers I (d.d. 27.11.2009). Naast het beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig ontwerp ook uitgewerkt in het Ontwerp voor de Openbare Ruimte.

De hoofdstructuur van de nieuwe wijk Meeroevers bestaat uit de volgende elementen:

- Groene radialen die de ruimtelijke verbinding vormen tussen de Hoofdweg en het Woldmeer.
- Het Waterfront, dat samen met het bijbehorende Oeverpad de ruggengraat van Meeroevers vormt.
- De Meeroeverslaan, de hoofdontsluitingsweg van Meeroevers die op twee punten aantakt op de Hoofdweg.
- De Kwelvaart, van belang voor de waterhuishouding en als ecologische verbinding tussen de Groene radialen.

## Respecteren van een eeuwenoud lint

Meeroevers wordt geleidelijk ontwikkeld, waarbij een groot deel van deze buurt inmiddels al geruime tijd is opgeleverd. Vlek 13 is gelegen in het noordelijk deel van Meeroevers en is opgespannen tussen de Hoofdweg en de Kwelvaart.

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.

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. De gebouwen staan enigszins verspringend en vaak schuin geplaatst ten opzichte van de weg. Dit hangt samen met de karakteristieke waaivormige verkavelingsstructuur. Het lint verdicht zich in de dorpen. Karakteristiek voor de aanwezige bebouwing is de gevarieerde maatvoering en typologie van de bebouwing, waaronder boerderijen, arbeiderswoningen en herenbehuizingen. De bebouwing heeft overwegend een bouwlaag met diverse kapvormen.

## Langs de Erven

Parallel aan de Hoofdweg loopt Langs de Erven, een weg welke deels voor de auto toegankelijk is. Aan Langs de Erven zijn gefaseerd verschillende ontwikkelingen gerealiseerd, met Vlek 13 als een van de laatste ontwikkelingen. De verschillende ontwikkelingen hebben elk een eigen herkenbaar karakter. Het karakter van Vlek 13 wordt grotendeels bepaald door de bestaande boerderij. Deze boerderij zal gesloopt worden, maar binnen de huidige structuur wordt een nieuwe woonomgeving ontwikkeld die geïnspireerd is op het rijke verleden van de plek.

## **C. Hoofdprincipe en ontwerpambitie**

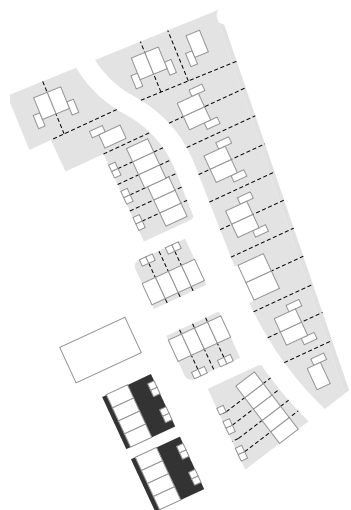


## Hoofdkeuze: landschap als drager voor de woonkwaliteit

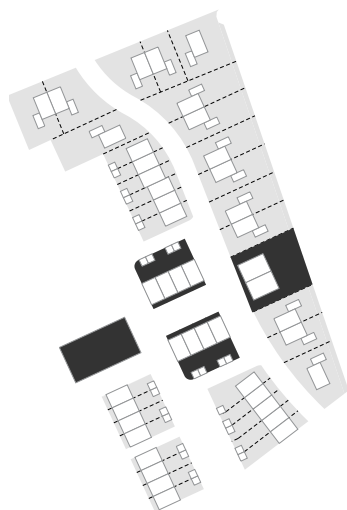
We streven in Meeroevers naar een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk. De verkavelingsstructuur die gebaseerd is op de Hoofdweg, alsmede de cultuurhistorische kwaliteiten van de plek spelen hierin een belangrijke rol.

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

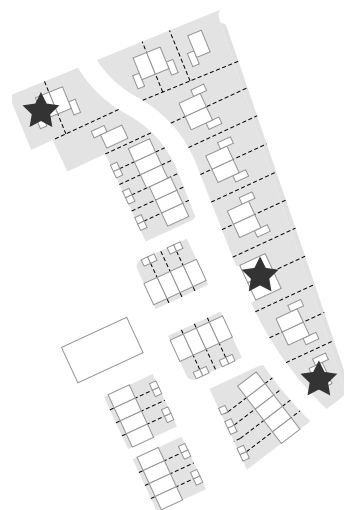
Op een aantal plekken speelt de bebouwing een bepalende rol in het maken van een aantrekkelijk beeld of het verkrijgen van een speciale sfeer. Daar hanteren we net even andere regels. Op sommige plekken geven we meer vrijheid (zie voor de deelgebieden de tekeningen hieronder, andere plekken vragen juist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



Wonen aan de boomgaard



Ensemble aan het erf



Specials

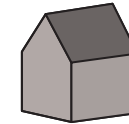
## Gelaagdheid

Meeroevers 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.

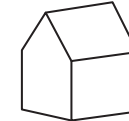
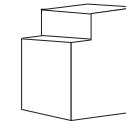
- Rust en samenhang in het beeld van de wijk komt voort uit de eenvoudige en heldere hoofdvorm van de woning.
- Binnen de wijk ontstaat variatie doordat in verschillende deelgebieden ruimere, aanvullende of afwijkende regels gelden, zie hiervoor hoofdstuk E.
- De variatie op straatniveau komt in eerste 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 hoofdstuk E.

## Eenheid en variatie

- In Meeroevers 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 gebouwvorm (plat dak of een schuin dak). Maar een kakofonie van oplossingen en stijlen moet voorkomen worden evenals monotonie door te veel herhaling in gebouwvorm/ 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 hoofdstuk E 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

## **D. Algemene principes**





# 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:

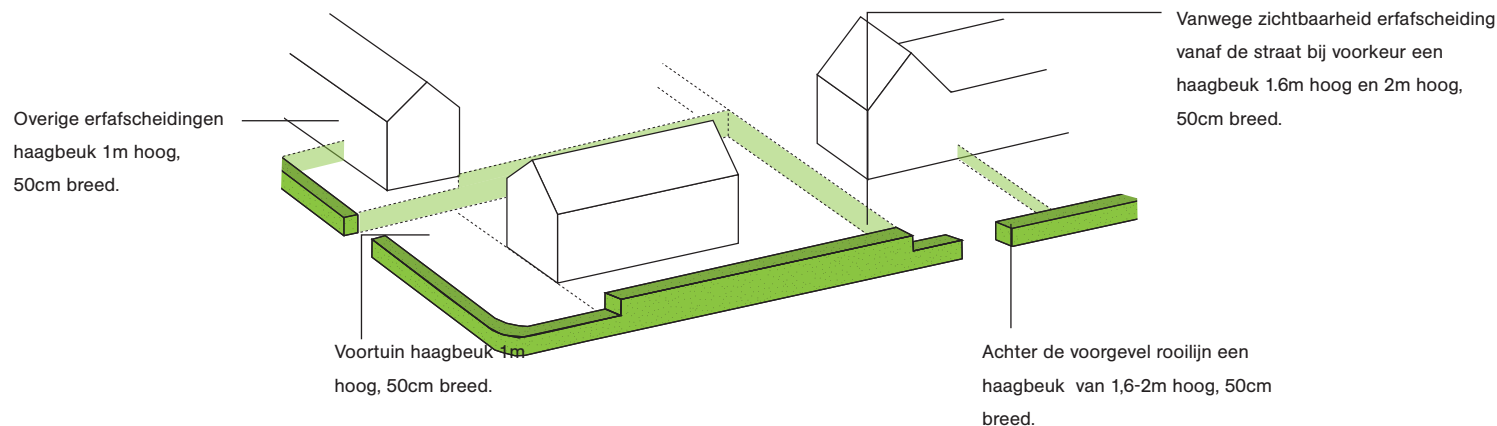
- Bouwwerken hebben een overtuigend ontwerp-idee en leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.
- De schaal en schaalbeleving van een bouwwerk passen bij het ontwerpvragestuk en bij de omgeving waarin het wordt gerealiseerd. Als 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 Vlek 13 in Meeroevers. 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. Erfafscheidingen

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

- Rond de voortuin staat op de kavel, tegen erfgransen 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 erfgrans, 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 achtertuint 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 erfgrans 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.



### 3. Kavelinrichting

Verschillende regels voor de kavelinrichting dragen bij aan de samenhang binnen Meerstad en daarmee aan een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk.

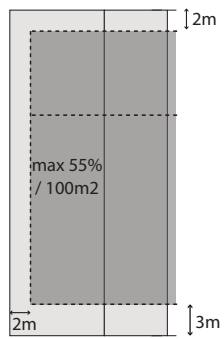
Verschillende regels voor de kavelinrichting dragen bij aan de samenhang binnen Meerstad en daarmee aan een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk.

- Bij rijwoningen is de voorgevel minimaal 3m terug gelegen van de erfgrens. Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen is dit minimaal 5m\*.
- Gebouwen staan ten minste 2 meter uit de zij- en achtererfgrens. 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>.
- Voor deelgebieden 'Herkenbaar ensemble aan het Erf' en 'Ontspannen wonen in de Boomgaard' en het meest zuidelijke rijtje van 4 woningen aan het Ervenpad gelden afwijkende of extra regels voor de kavelinrichting.

\* In afwijking van deze regel is bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen een kortere afstand van de voorgevel tot de erfgrens mogelijk (min. 3m), 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.

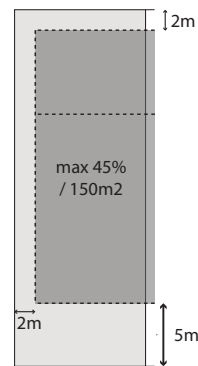
\*\* In afwijking van deze regel is het mogelijk om aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 5m achter één van de hoekgevels te plaatsen, als dat noodzakelijk is voor de ordentelijke inpassing van een garage of berging op het perceel, gezien vanuit beeldkwaliteit, ruimtelijke ordening en gebruikskwaliteit.

### Rijwoningen



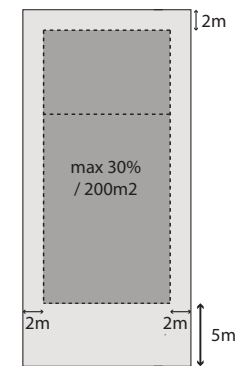
Voorzijde

### Twee-aaneengebouwde woningen



Voorzijde

### Vrijstaande woningen



Voorzijde

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

## 4. 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 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.

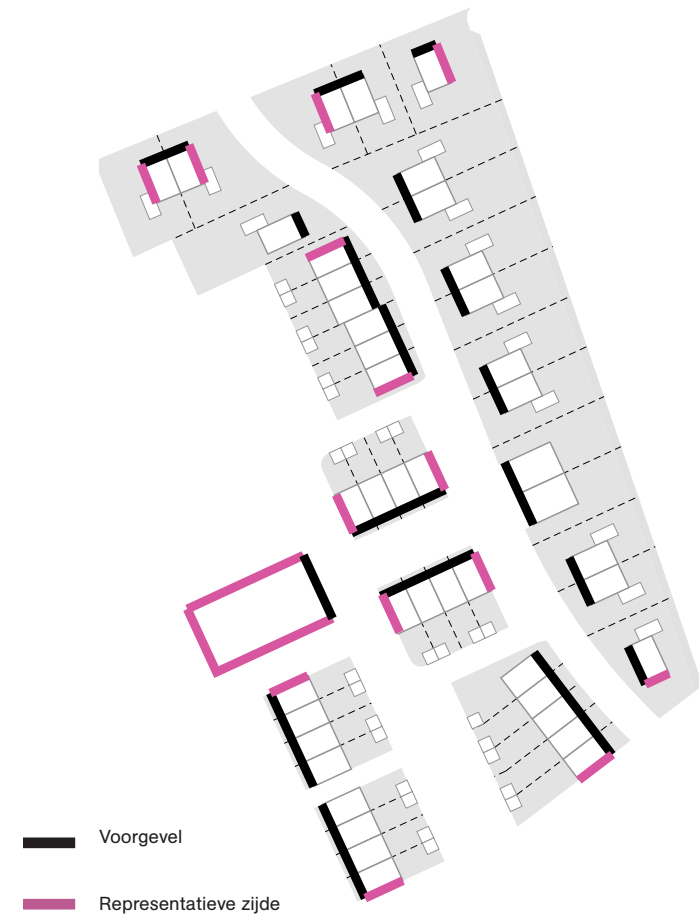
## 4. Oriëntatie woningen

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.



## 5. Hoofdvolume, materialisering en detaillering

Er is relatief veel vrijheid mogelijk in de vorm van de woningen. Een gelimiteerd materialenpalet zorgt voor eenheid in de wijk.

### Hoofdvolume

- De woning heeft een eenvoudige en heldere hoofdvorm en bestaat in de basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een dak die qua vorm onderdeel is van het gebouwvolume. Dit kan zowel een plat dak of schuin dak zijn. Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.
- Bij toepassing van een kap is de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 7m en de maximale nokhoogte 13m.
- De minimale dakhelling van een kap bij rijwoningen, geschakelde woningen, twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen is 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 de zelfde hellingshoek.
- Maximale goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 3.5m. De maximale nokhoogte is 6m.
- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen die op de kavel gerealiseerd worden, moeten een architectonisch ensemble vormen.
- Bij het ontwerp van de woning wordt rekening gehouden in het geval van een langskap met de optie om aan de voorzijde van de woning een dakkapel 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 dakkapel naar het gemaakte ontwerp te realiseren.

### Materialisering en detaillering

- Gevels worden geheel opgetrokken in baksteen. Het kleurgebruik is warm en terughoudend: aardekleuren (tussen rood en bruin, niet fel en niet flets). Voor verschillende deelgebieden gelden ruimere, aanvullende of afwijkende regels, zie hiervoor hoofdstuk E.
- 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.

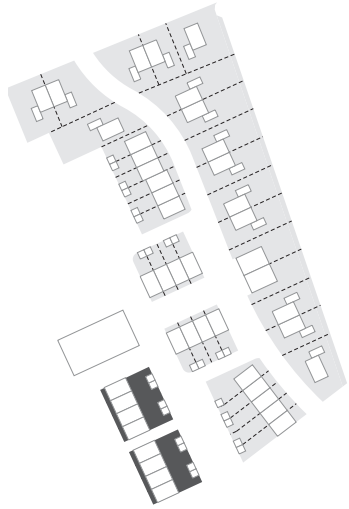




# E. Deelgebieden



# 1. Ontspannen wonen in de Boomgaard



Baksteen met houten toevoegingen -  
Monmouthshire, Wales.



In de architectuur meeontworpen, doorlopende veranda voor de woning - Kerckebosch, Zeist.



Veranda's vergroten de interactie tussen de woning en openbare ruimte - Kerckebosch, Zeist.

De bebouwing aan de boomgaard maakt een zachte overgang naar het groen. De architectuur is eigentijds en bestaat uit een combinatie van baksteen en hout. Aan de voorzijde van de woningen loopt de boomgaard via de tuinen met veranda's en andere zitgelegenheden door tot aan de voordeur.

#### **Hoofdropzet en kavelinrichting**

- Waar in de rest van Meerstad tuinen belangrijk zijn, worden de woningen in de Boomgaard dicht tegen de grens openbaar - privé geplaatst. Er geldt een afwijkende regel voor de plaatsing van de woning op de kavel: Woningen in de Boomgaard staan met de voor- en zijgevel op de erfgrans of tot maximaal 3m terug. Ook voor de rijwoningen aan de zuidelijke entree van het buurtje geldt dat de zijgevel op de erfgrans staat of tot maximaal 3m terug.

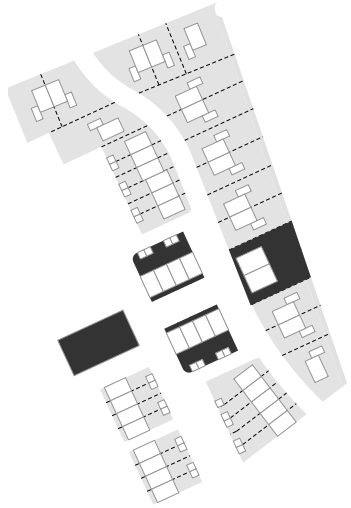
#### **Overgang openbaar-privaat**

- De woningen en de boomgaard vloeien logisch in elkaar over. De woningtypologie en koppeling tussen de leefruimte en openbare ruimte dragen bij aan een levendige relatie tussen woning en boomgaard.
- Alle woningen worden aan de zijde van de boomgaard voorzien van een gebouwde overgang tussen de woning en de boomgaard, bijvoorbeeld door een doorlopende, in de architectuur mee ontworpen veranda van ten minste 1.5m diep. Hierbij steekt de veranda voor de voorgevelrooilijn. Er wordt extra aandacht besteed aan materialisering en detaillering.
- De woningen hebben aan de zijde van de boomgaard hun adres en hoofdentree. Er dient dus een logisch ontwerp te komen, passend bij de sfeer van de Boomgaard, voor de ontsluiting van de woningen.

#### **Materialisering**

- Er geldt een afwijkende regel voor materiaalgebruik: de gevels van de woningen aan de Boomgaard lijst dienen voor een substantieel deel opgetrokken te worden 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 kleur. Daken worden uitgevoerd in materiaal dat afgestemd is op de gevels, in antracieten kleur of worden uitgevoerd als groen dak (mos/sedum of intensief begroeid).

## 2. Herkenbaar ensemble aan het Erf



## De bebouwing aan het Erf vormen tezamen een herkenbaar ensemble De inrichting van het autovrije erf versterkt de verblijfskwaliteit van het gebied.

### Hoofdropzet en kavelinrichting

- Ten hoogte van de, te slopen bestaande boerderij, wordt een nieuw woongebouw gerealiseerd. Dit woongebouw vormt een eigentijdse vertaling van de oorspronkelijke boerderij en is in verschijningsvorm het belangrijkste gebouw van het Erf; aangrenzende bebouwing dient dan ook in uitstraling ondergeschikt te zijn aan dit woongebouw.
- De nieuwbouw vormt tezamen een herkenbaar ensemble. Om dit te bereiken is er vrijheid in materialenpallet, afwijkende materialisering geschied echter altijd in nauwe afstemming met Bureau Meerstad.
- Waar in de rest van Meerstad tuinen belangrijk zijn, worden de woningen aan het Erf dicht tegen de grens openbaar - privé geplaatst. Er geldt een afwijkende regel voor de plaatsing van de woning op de kavel: Woningen aan het Boerderijerf staan met de voor- en zijgevel op de erfgrans of tot maximaal 3m terug.

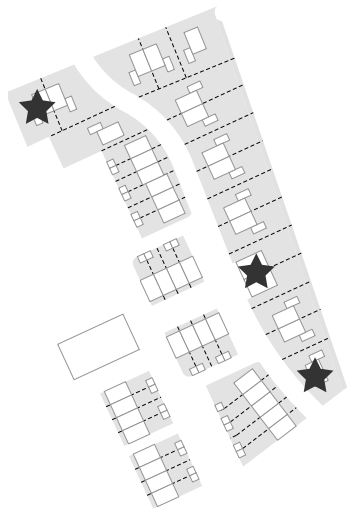
### Overgang openbaar-privaat

- De privé margezone (het deel van de kavel tussen de voorgevelrooilijn en de voorerfgrens) wordt in samenhang ontworpen met de inrichting van het Erf. Voorwaarde is dat er altijd een fysieke scheiding dient te zijn om de scheiding tussen openbaar en privé aan te geven. De inrichting geschiedt in afstemming met Bureau Meerstad. Een haag is hier dus niet verplicht.

### Detailering

- De detailering van de bebouwing is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholen goot of druiplijn.

### 3. Specials en verbijzonderingen



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.

Het streven is om Meerstad een informeel karakter te geven. In Vlek 13 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 ontwerpingredienten bepaald van de betreffende special.







**DeZwarteHond.**

© 2020

**De Zwarte Hond**

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