

Groenewei

Beeldkwaliteitsplan

15.01.2019





Indicatieve verkaveling Groenewei

Inhoudsopgave

A.	Inleiding	6
B.	Meerstad en Groenewei	10
	Wat zijn de kwaliteiten van Meerstad? En welke plek heeft Groenewei daarin? Wat voor sfeer hebben Groenewei en haar deelgebieden? Wat zijn de bijzondere plekken binnen de wijk?	
C.	Hoofdprincipes en ontwerpambitie	12
	Welke principekeuzes zijn gemaakt? Welke houding vragen we van de ontwerper?	
D.	Regels voor de hele wijk	
	1. Algemene ontwerpcriteria en flexibiliteit	21
	2. Straatbeeld	22
	3. Kavelinrichting	24
	4. Gebouwworm	28
	5. Materiaalpalet en detaillering	30
E.	Regels voor specifieke plekken	
	7. Parkwand viert Park Meerstad met balkons, loggia's en dakterrassen	34
	8. Veranda's en terrassen aan groene hoven	36
	9. Ontspannen wonen aan de landschappelijke lijst	38
	10. Intieme sfeer in dorpse straatjes	40
	11. De school	42

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, waardoor de bouwstroken c.q. kavels nog niet definitief bepaald kunnen worden. 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 Groenewei. In hoofdstuk C worden de hoofdprincipes voor beeldkwaliteit beschreven en wordt de ontwerpambitie neergezet. Hoofdstuk D beschrijft regels die van toepassing zijn op heel Groenewei. Tot slot wordt in hoofdstuk E beschreven op welke specifieke plekken binnen Groenewei afwijkende regels van toepassing zijn bovenop de standaard regels (uit hoofdstuk D).

Dit is een integraal document waarin welstandscriteria en andere beeldkwaliteit uitgangspunten maar ook regels van het uitwerkingsplan en uitgangspunten voor eventuele privaatrechtelijke afspraken bij elkaar staan. 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:

- welstandscriterium
- overige regels, zoals bijvoorbeeld in het uitwerkingsplan

B. Meerstad en Groenewei

Veelzijdig wonen in de natuur

Groenewei is na de buurten Tersluis en Meeroevers het volgende deel van een nieuw woonlandschap dat ten oosten van Groningen, tussen het Eemskanaal en Harkstede wordt aangelegd. Groenewei ontwikkelt zich parallel met de aanleg van het groenblauwe raamwerk: het Park Meerstad direct ten zuiden van de buurt en de landschappelijke lijst ten westen en noorden van de buurt. De komende jaren wordt het Woldmeer gefaseerd uitgebreid met daaromheen ruim opgezette woongebieden afgewisseld met veel nieuwe natuur. Groenewei biedt een veelzijdig aanbod van wonen in de natuur: van rijwoningen in een dorpse omgeving tot statige parkwoningen met weids uitzicht.

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.

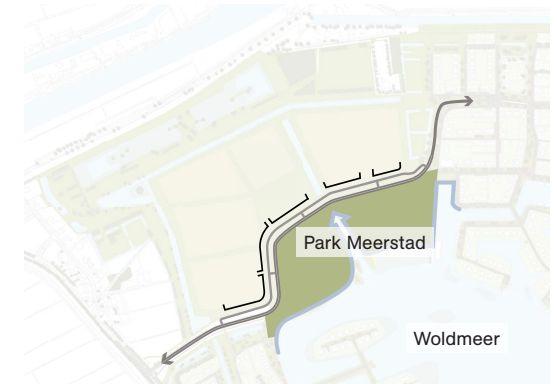
Stedenbouwkundig ontwerp Groenewei

Dit beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Ontwerp Groenewei. In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de randvoorwaarden waaraan de bebouwing en de inrichting van kavels en de openbare ruimte moeten voldoen. Daar Groenewei wordt gebouwd in het open landschap, zullen kwaliteit en identiteit vooral worden gecreëerd binnen het stedenbouwkundig plan. Drie landschappelijke dragers vormen de basis voor de buurt. Groenewei wordt ingekaderd door een landschappelijke lijst en Park Meerstad. Intern geven verschillende groene hoven de buurt structuur en kwaliteit.

Nieuwe structuren worden aangelegd parallel aan- en haaks op het Woldmeer in de vorm van boomrijke lanen, intieme straten en groene hoven. De kwaliteit van het nieuw aan te leggen landschap rondom Groenewei wordt de buurt in getrokken door middel van boomrijke straten en groene radialen. De openbare ruimtes in de buurt zijn kleinschalig, iedere straat heeft een eigen karakter, er is contrast tussen vergezichten en intieme, dorpse plekken.

1. Groenewei staat met het gezicht naar Park Meerstad en het Woldmeer.

Park Meerstad heeft een buurtversterkende functie en biedt een prachtig uitzicht voor degene die hier aan wonen. Grote raampartijen en aantrekkelijke buitenruimtes in de vorm van veranda's, balkons en dakterrassen zorgen voor interactie tussen de woning en het park. Architectonisch gezien zijn de woningen een wand die Park Meerstad een rug geeft.



2. De andere randen zijn gericht op het omringende landschap.

Naast het park bezitten ook de andere randen van Groenewei landschappelijke kwaliteiten. Zo wordt Groenewei aan de west- en de noordrand begrensd door de landschappelijke lijst. Dit is de groene overgang tussen Meerstad en haar omgeving. Centraal in Groenewei verbindt een singel de landschappelijke lijst met Park Meerstad.



3. De binnenwereld bestaat uit een reeks groene hoven.

Passend bij een beweegvriendelijke buurt bestaat de binnenwereld van Groenewei uit een reeks groene hoven en dorpse straatjes die met elkaar in verbinding staan door een langzaamverkeerroute. De groene hoven kunnen verschillend geprogrammeerd worden met gemeenschappelijke functies zoals zit- en speelplekken. Deze hoven vormen het verlengstuk van de aangrenzende tuinen.



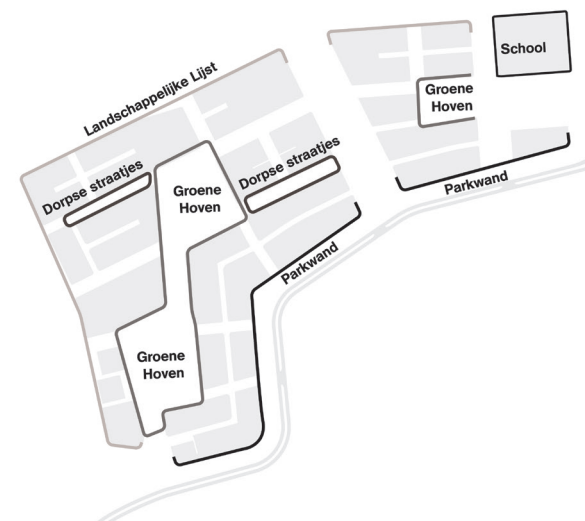
C. Hoofdprincipes en ontwerpambitie

Hoofdkeuze: rust en samenhang door materiaalpalet

We streven in Groenewei naar een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk. Om dit te bereiken is onder meer de materiaalkeuze voor de bebouwing beperkt en worden deze vormgegeven in een eenvoudige en heldere hoofdvorm. Deze regels vormen het bindende element van de wijk. Deze beperkingen maken het mogelijk om op andere 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.



Einheit in materiaalgebruik - Dorpsrand, Nieuwkoop.

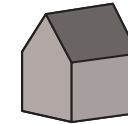


Balkons, dakterrassen en loggia's zorgen voor een levendige wand aan Park Meerstad - Agaathhof, Groningen.

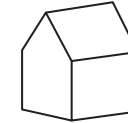
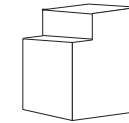
Gelaagdheid

Groenewei 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 Groenewei wordt in de ruimtelijke structuur en invulling van de openbare ruimte onderscheid gemaakt tussen verschillende woonsferen: 'Parkwand', 'Landschappelijke lijst', 'Groene hoven' en 'de Dorpse straatjes'.
- Rust en samenhang in het beeld van de wijk komt voort uit het gelimiteerde materiaalpalet en eenvoudige en heldere hoofdvorm van de woning.
- Binnen de wijk ontstaat variatie doordat op cruciale plekken en profielen een extra specifieke regel geldt.
- 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, rooilijnverspringen en de kapvorm (plat dak of een schuin dak).
- 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 en subtiele verschillen in geveltoevoegingen.



Eenheid door beperkt materiaalpalet



Eenheid door eenvoudige en heldere hoofdvorm



Subtiele variatie in gevelindeling



Subtiele variatie in geveltoevoegingen

Eenheid en variatie

- In Groenewei wordt gestreefd naar een informeel en gevarieerd straatbeeld. Bovenstaand worden verschillende middelen beschreven om variatie en eenheid te krijgen. Het gelimiteerde materiaalpalet is een sterk middel om samenhang in het straatbeeld 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 teveel 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. Deze plekken zijn de woningen aan de 'Parkwand', 'Landschappelijke lijst', 'Groene hoven' en de 'Dorpse straatjes'. Zie voor nadere uitleg de regels die betrekking hebben op deze plekken.

Duurzaamheid

Groenewei 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

Groenewei 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 Groenewei 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 op groen dak.



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. Door waar mogelijk het toepassen van twee geïntegreerde nestvoorzieningen, voor vogels en vleermuizen, per woning aan de gevel en/ of dak wordt de natuur dichtbij de woongebieden en de woningen gebracht. 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.

Ook gevel- en dakgroen is voor de natuurlijke uitstraling van Meerstad bevorderlijk. Gevelgroen is goed voor nestgelegenheid en voor afvang van fijnstof. Dakgroen is ook goed voor nestgelegenheid, fijnstof en vertraagde waterafvoer.



Gevelgroen draagt bij aan de natuurlijke uitstraling van Meerstad, Funen - Amsterdam.



Inbouw neststeen.

D. Regels voor de hele wijk



Groenewei 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 ontwerpvraagstuk 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 Groenewei. 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

Groenewei 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.



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.

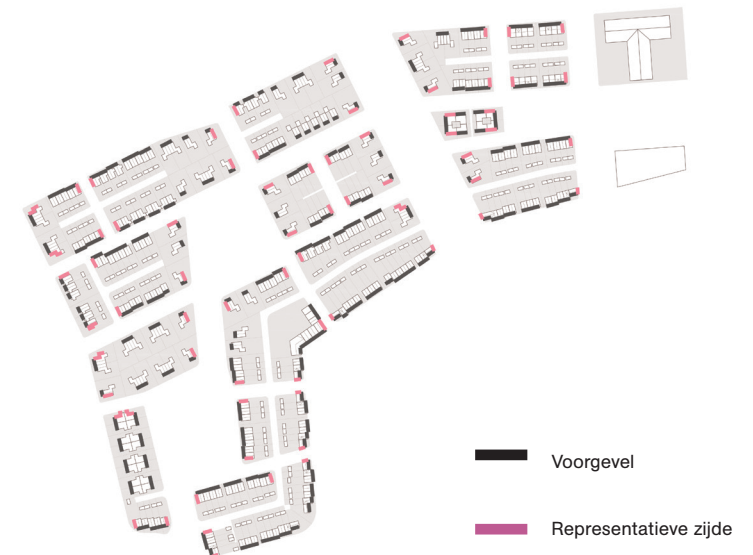
Voor een aantal belangrijke punten in het plan zijn woningen aangewezen die naast een voorgevel ook een 'representatieve zijde' heeft. Deze hoekwoningen liggen op de meest beeldbepalende hoeken. Hier gelden de volgende regels voor:

- 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.

Specials

Het streven is om Groenewei een informeel karakter te geven. In Groenewei komen, op een aantal zichtlocaties, bijzondere gebouwen die een markante rol spelen. Dit zijn gebouwen die iets speciaals doen voor de wijk. Per deelgebied (hoofdstuk E) zijn een of meerdere specials aangewezen met specifieke regels, 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 een onderscheidende gebouwworm, de sterke gerichtheid op de context en/of extra groen karakter.



Voorgevels en woningen met een voorgevel en een representatieve zijde. Getoonde verkaveling is enkel indicatief.

3. Kavelinrichting

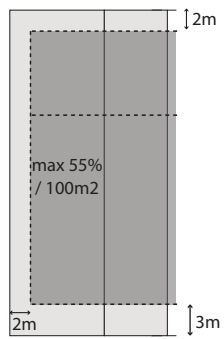
Verschillende regels voor de kavelinrichting dragen bij aan de samenhang binnen Groenewei en daarmee aan een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk.

- Bij rijwoningen en patiowoningen 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 200m², twee-aaneengebouwde woningen 45% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 150m², rijwoningen 55% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 100m² en patiowoningen 75% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 175m².
- Voor deelgebieden 'Parkwand', 'Landschappelijke lijst', 'Groene hoven', de 'Dorpse straatjes' en 'de School' 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 erfgrans 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.

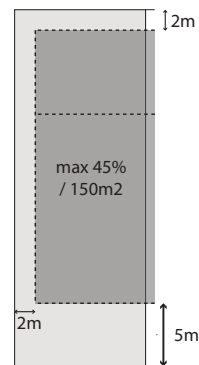
** In afwijking van deze regel is het mogelijk om aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 5m achter één van de hoekgevels te plaatsen, als dat noodzakelijk is voor de ordentelijke inpassing van een garage of berging op het perceel, gezien vanuit beeldkwaliteit, ruimtelijke ordening en gebruikskwaliteit.

Rijwoningen



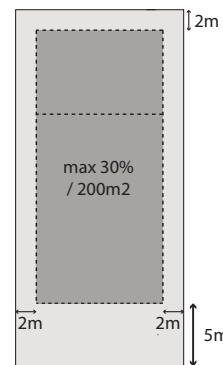
Voorzijde

Twee-aaneengebouwde woningen



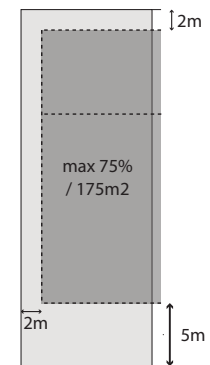
Voorzijde

Vrijstaande woningen



Voorzijde

Patiowoningen



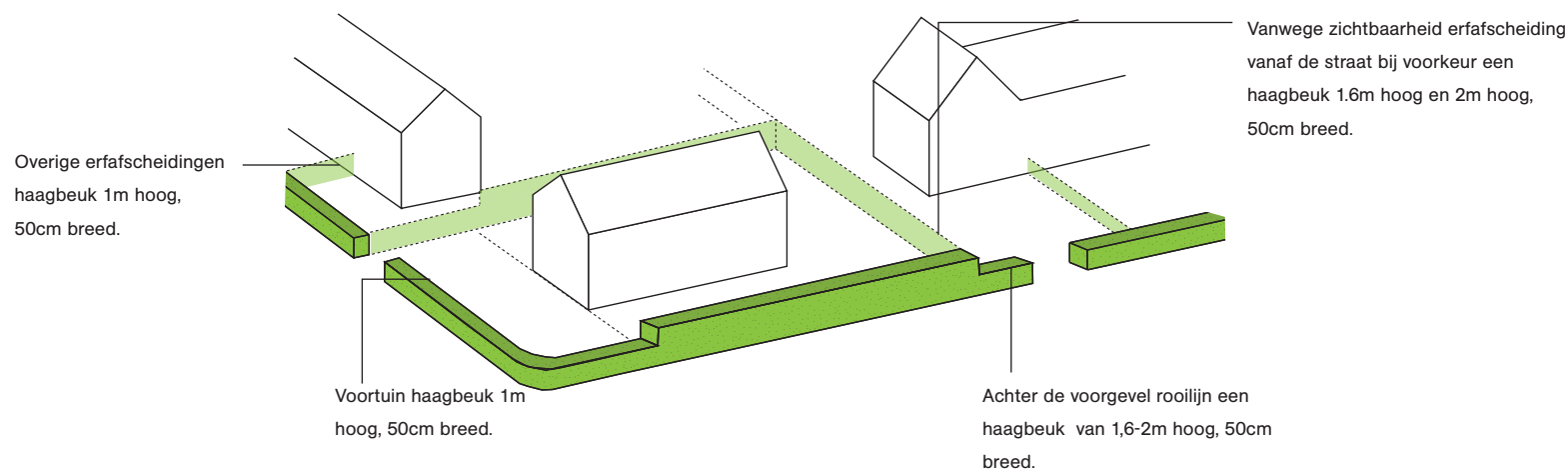
Voorzijde

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

Hagen

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

- Rond de voortuin staat tot aan de voorgevelrooilijn een haagbeuk die na volgroeien circa 1m hoog is. De haagbeuk is na volgroeien circa 50cm breed met een enkele rij planten. De erfafscheidingen tussen de kavels, die bewoners zelf inrichten, worden bij voorkeur ook groen.
- Indien een zij-erfgrans aan openbaar gebied grenst komt op de erfgrans 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 mandelig achterpad of een achterstraat worden voorzien van een ontworpen erfafscheiding. Bij voorkeur heeft de erfafscheiding een groene uitstraling, bijvoorbeeld een haagbeuk, 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, 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 gecombineerd ontworpen met een groene erfafscheiding.
- In overleg met de eigenaar/ontwikkelaar/bouwer wordt bepaald waar in de voortuin of zijtuin de doorgang door de haag ten behoeve van een vooringang van de woning komt. Deze doorgang heeft een breedte van maximaal 1,5 meter. Indien de inrit voor parkeren aan de voorzijde van de woning zit, wordt geen aparte doorgang tbv de vooringang gemaakt. Zie paragraaf 'Parkeren' voor de doorgang ten behoeve van de 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 vrijstaande, twee-aaneengebouwde en rijwoningen dienen minimaal 2 parkeerplaatsen voor auto's (garage telt niet mee) gerealiseerd te worden op de eigen kavel. Indien een woning ook gelegen is aan een achterstraat bevindt de inrit aan deze achterstraat. De inrichting van de inrit en de parkeeroplossing geschiedt in afstemming met Bureau Meerstad. 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.
- De inrit ten behoeve van de parkeerplek(ken) of de kavel is bij een enkele inrit maximaal 4 meter breed, tenzij deze gelegen is aan een achterstraat, dan is deze maximaal 5 meter breed. Een gedeelde inrit mag maximaal 6 meter breed zijn. Insteek voor het groene karakter van de wijk is om zoveel mogelijk gedeelde inritten te maken zodat er minder doorsnijdingen door de bermen komen en dus meer ruimte voor groen en de groene goot (afwatering). 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.
- Bezoekers-parkeerplekken voor grondgebonden woningen bevinden zich in de openbare ruimte.
- Voor appartementen en de voorzieningen gelden afwijkende regels voor parkeren, zie 'Parkwand' en 'De School'.

4. Gebouwworm

Basic gebouwwolume met kap of plat dak

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

- 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 gebouwwolume. Dit kan zowel een plat dak of schuin dak zijn. Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.
- Van de rijwoningen, geschakelde woningen, twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen met een kap hebben er zoveel mogelijk (per individueel bouwplan / ontwikkeling minimaal de helft) een dwarskap (dit kan een zadeldak betreffen, maar bijvoorbeeld ook een lessenaarskap). Dit wil zeggen dat de nok parallel ligt aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel. Sociale woningbouw is uitgezonderd van deze regel. In het geval van sociale woningbouw zal in overleg met Bureau Meerstad naar een alternatieve oplossing worden gezocht.
- 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.



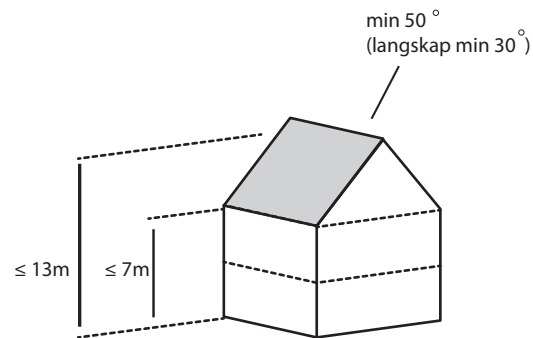
Woning met plat dak - Bosrijk, Eindhoven.



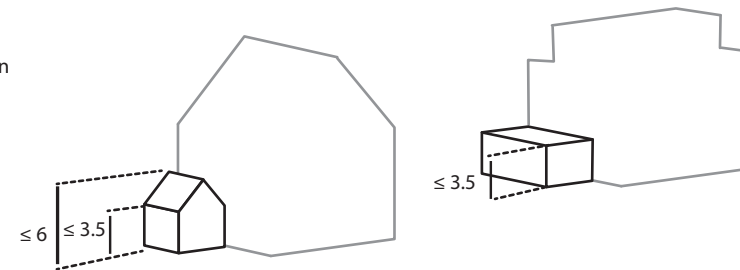
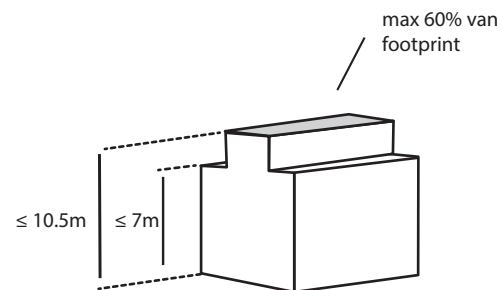
Woningen met zadeldak - Oude Goirleseweg, Tilburg
Bewerking foto De Zwarte Hond

- Bij toepassing van een plat dak is de maximale goothoogte van het gebouw 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).
- Indien een (dak)terras wordt toegepast, wordt de borstwering doorgetrokken in het zelfde materiaal als de rest van de gevel.
- 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 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.

* In afwijking van de regel voor maximale goothoogte bij platte daken is het tbv een borstwering op een dakterras mogelijk om de maximale goothoogte van een gebouw met max 1m te overschrijden. Deze regel geldt ook voor aan- en uitbouwen.



Hoofdgebouwen



Bijgebouwen

5. Materiaalpalet en detaillering

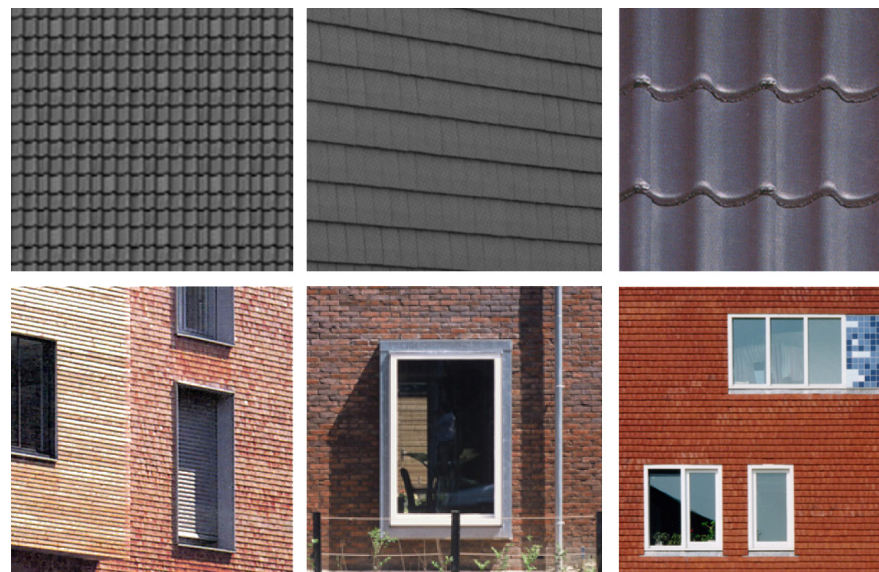
Warme materialen en zorgvuldige details

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: aardekleuren (tussen rood en bruin, niet fel en niet flets).
- 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 wit (RAL9010) of antraciet (RAL7016) en zorgvuldig gedetailleerd.
- Niet platte daken zijn uitgevoerd in antracieten keramische dakpannen (m.u.v. hoogglans), leisteen (kunstleisteel toegestaan) of worden uitgevoerd als groen dak (mos/sedum of intensief begroeid).
- Bij platte daken is het toepassen van een groen dak (mos/sedum of intensief begroeid) vanuit duurzaamheidsoogpunt gewenst.
 - Het zorgvuldig en onopvallend integreren van zonnecollectoren in de architectuur van het dak levert een beter beeld op vanaf straatniveau en heeft als voordeel dat op dakpannen bespaard wordt. Bij een plat dak dienen panelen/collectoren niet zichtbaar zijn vanaf de straat. Bijvoorbeeld door toepassing van een borstwering.
- 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, brievenbus en oplossingen voor hemelwaterafvoer. Deze dienen door de architect van het betreffende bouwplan meeontworpen met de architectuur van het gebouw te worden.



Kleurenpalet Groenewei.



Referenties dakmateriaal en kleuren gevelopeningen.



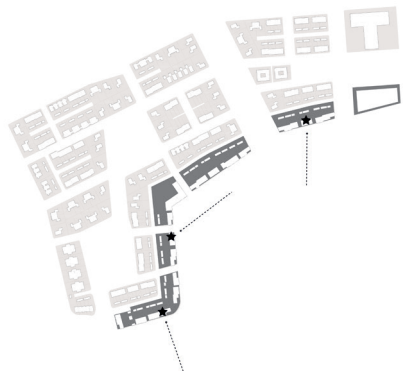
Verholen goot - Dorpsrand Nieuwkoop.



Zorgvuldig geïntegreerde zonnecollectoren.

E. Regels voor specifieke plekken

6. Parkwand viert Park Meerstad met balkons, loggia's en dakterrassen



★ Special

** De precieze locatie van de special is afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling. De special ligt altijd op een beeldbepalende locatie of zichtlocatie.*

Buitenruimtes met uitzicht op Park Meerstad.



Verspringingen in de gevel zorgen voor riante buitenruimtes - Schouwburg Twente, Enschede.



Interactie tussen openbare ruimte en bebouwing - Agaathof, Groningen.



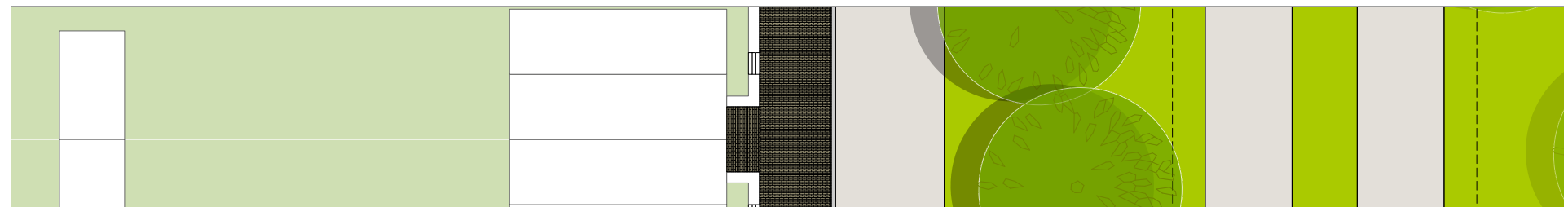
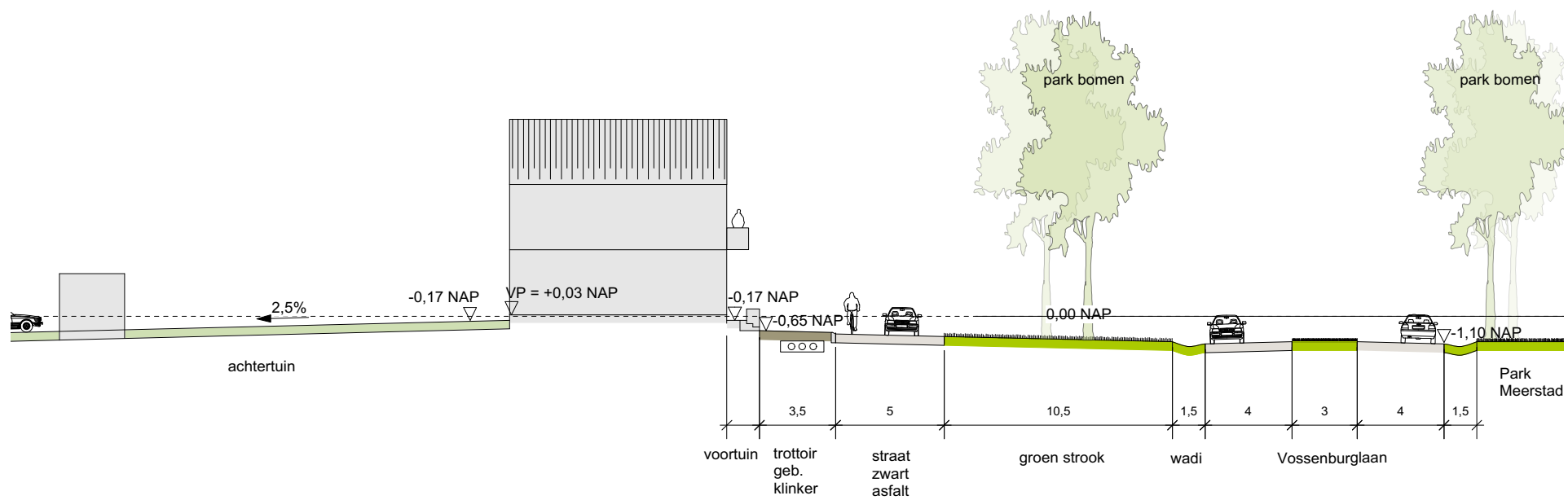
De Parkwand krijgt een stenige uitstraling - Osdorp, Amsterdam.

De Parkwand is het visitekaartje van Meerstad. De bebouwing staat langs de Vossenburglaan, op de rand van Park Meerstad en is hoger en ‘steviger’ dan de rest van Meerstad. De architectuur is stenig, maar goede details, gevelgroen en de zonovergoten terrassen en balkons zorgen voor een levendig beeld.

Principe beeldkwaliteit

Aangezien de Parkwand het visitekaartje van Meerstad zal zijn, wordt een hoog ambitieniveau gevraagd bij de ontwikkeling van de bebouwing. Alle bebouwing tezamen binnen de Parkwand vormt een architectonische eenheid. Door afstemming van beeldkwaliteit, materialisering en opbouw vormen de verschillende gebouwen samen één geheel. Binnen deze eenheid bevindt zich een grote variatie aan bijzondere plekken en momenten. Om deze gevarieerde eenheid te bereiken wordt gebruik gemaakt van de lagenbenadering. Deze lagenbenadering bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Basisvolume
2. Voorgevelrooilijn en overgang openbaar - privé
3. Materialisering
4. Gevelopeningen
5. Buitenruimtes
6. Groene uitstraling
7. Appartementen
8. Specials
9. Niet woonfuncties



Principe doorsnede Parkwand (maten zijn indicatief).

1. Basisvolume

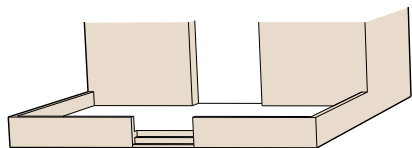
Heldere hoofdvolumes en een silhouet van kappen maken van de woningen binnen de Parkwand een architectonische eenheid.

- Alle grondgebonden woningen, met uitzondering van de hoekwoningen, hebben een individuele zadelkap die dwars staat ten op zichte van de Vossenburglaan. Hoekwoningen hebben een langskap.
- Dat kavels worden op hoogte gebracht. Vloerpeil van de woningen is daardoor +/- 680mm hoger gelegen ten opzichte van peilhoogte van de stoep.
- De goothoogte van een grondgebonden woning is minimaal 7m en maximaal 10m en de nokhoogte minimaal 12 en maximaal 15m. Deze maten zijn gemeten vanaf vloerpeil van de woning.
- Voor de specials (zie punt 6) gelden aanvullende of afwijkende regels.

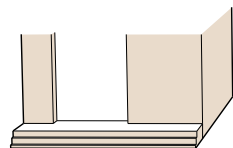
2. Voorgevelrooilijn en overgang openbaar - privé

Om de overgang tussen openbaar en privé zorgvuldig vorm te geven is aan de voorzijde van de bebouwing een margezone (het deel van de kavel tussen de voorgevel en de voorerfgrens) opgenomen. Afhankelijk van de situering van de voorgevelrooilijn ten opzichte van de openbare ruimte biedt deze zone ruimte voor entrees, tuinen of een bordes. De zones dragen bij aan een kleinschalig en levendig karakter van de Parkwand.

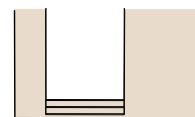
- Gevels lopen parallel aan de erfgrens, dit geldt ook voor de dwarslopende straatjes op de Vossenburglaan.
- Om het gewenste monumentale en stenige beeld te realiseren liggen tussenwoningen op de erfgrens of tot maximaal 3m terug vanaf de voorerfgrens. Om entrees in de de stedenbouwkundige conext te accentueren zijn hoekwoningen verder teruggelegen ten opzichte van de voorerfgrens. Hoekwoningen zijn ten minste 4m teruggelegen ten opzichte van de voorerfgrens.
- Afhankelijk van de afstand tussen de voorgevelrooilijn van de woning en de voorerfgrens wordt de overgang tussen openbaar en privé anders opgelost. Als de voorgevelrooilijn op de voorerfgrens ligt, dan vormt een terug gelegen entree met een trap, gelegen op de kavel, de overgang tussen openbaar en privé. Als de voorgevel verder is terug gelegen ten opzichte van de voorerfgrens dan vormt een bordes op peilniveau van de woning of een tuinmuur met een tuin op peilniveau van de woning de overgang tussen openbaar en privé. Tuinmuren bij hoekwoningen en individuele woningen sluiten aan op de hoogte van de openbare ruimte. Een haag is hier dus niet verplicht.



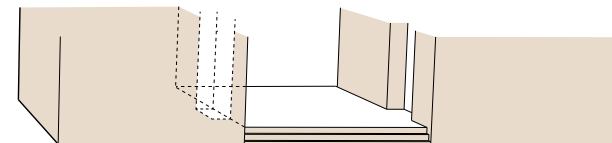
Tuin met gemetselde tuinmuur



Teruggelegen voorgevelrooilijn me trap



Teruggelegen entree met trap



Bordes

Verschillende opties voor de overgang openbaar - privé.

3. Materialisering

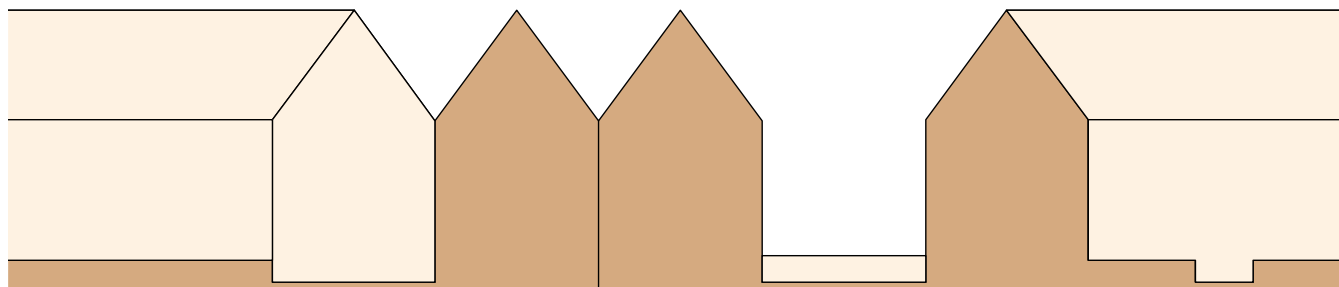
Eenduidigheid in materialisering draagt bij aan het creëren van een architectonische eenheid binnen de Parkwand.

- De detaillering van de bebouwing is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholten goot of druiplijn.
- Tuinmuren, verticale gedeelten van bordessen, verhogingen, erfafscheidingen en dergelijken die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte aan de zijde van de Vossenburglaan worden uitgevoerd in gelijke baksteen als de woning.
- Tuinmuren en andere erfafscheidingen aan de voorzijde van de woning zijn minimaal 50cm hoog ten opzichte van het vloerpeil van de woning. Andere erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte aan de zijde van de Vossenburglaan worden vormgegeven door middel van tuinmuur die maximaal 2m hoog mag zijn (achter de voorgevelrooilijn).
- Voor de specials (zie punt 6) gelden aanvullende of afwijkende regels.

4. Gevelopeningen

Zorgvuldig ontworpen gevelopeningen versterken de verticaliteit van de architectuur. De Parkwand krijgt daarmee het gewenste monumentale en stevige karakter.

- Alle gevelopeningen benadrukken de verticaliteit en monumentaliteit van de bebouwing. Dit kan bijvoorbeeld door een rigide indeling van staande ramen in 3 of 4 traveeën per individuele woning.
- Gevelopeningen beginnen bij voorkeur op vloerpeil van de woning of op vlak daarboven. Dit principe geldt ook voor de gevelopeningen op hogere verdiepingen. Deze beginnen dus bij voorkeur op vloerpeil van de betreffende verdieping of vlak daarboven.



Eenduidigheid in materialisering zorgt voor architectonische eenheid. Tuinmuren en dergelijken worden uitgevoerd in gelijke baksteen als de woning.

5. Buitenruimtes

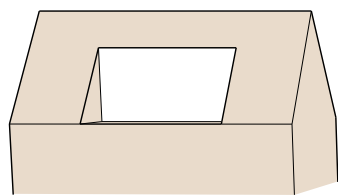
De voorzijde van de woningen aan de Parkwand is gelegen aan de zonzijde. Buitenruimtes zullen daardoor bijdragen aan een levendige interactie tussen Park Meerstad en de Parkwand.

- Woningen met de entree in de voorgevel hebben een buitenruimte in de voorgevel de vorm van een balkon, erker of loggia of een terras opgenomen binnen de kapvorm.
- Balkons, erkers of loggia's worden zorgvuldig mee ontworpen met het gevelbeeld. Eventuele dakranden / borstweringen worden vormgegeven door het verticaal doorzetten van de gevel.
- Voor de specials (zie punt 7) gelden aanvullende of afwijkende regels.

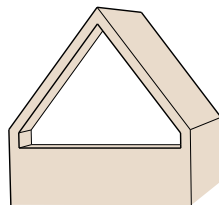
6. Groene uitstraling

De architectuur van de bebouwing wordt verrijkt met groen vormgegeven overgangen tussen openbaar en prive en gevelgroen.

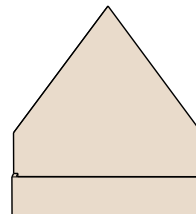
- De Parkwand krijgt een groene uitstraling. Zo kunnen bijvoorbeeld geveldelen die ontstaan door verspringende rooilijnen en niet voorzien zijn van gevelopeningen worden voorzien van gevelgroen. Ook de inrichting van de buitenruimtes draagt bij aan de groene uitstraling. Balkons en tuinmuren kunnen worden voorzien van in de architectuur geïntegreerde plantvakken en bordessen worden groen ingericht.



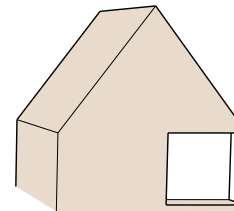
Dakterras in langskap



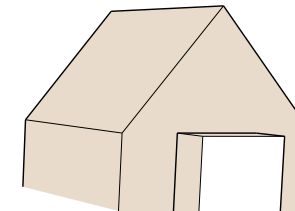
Dakterras in dwarskap



Balkon



Inpandig balkon (ook mogelijk op begane grond)



Loggia

Verschillende opties voor de meeontworpen buitenruimte.

7. Specials

In de Parkwand komen, op een aantal zichtlocaties, bijzondere gebouwen die een markante rol spelen. Dit zijn gebouwen die iets speciaals doen voor Groenewei.

- Er geldt een afwijkende regel voor het gevelmateriaal: de specials worden uitgevoerd in wit stucwerk of in uitstraling gelijkwaardig.
- Er geldt een afwijkende regel voor de gebouwvorm: de specials worden uitgevoerd met een plat dak en bestaan ten minste uit drie bouwlagen en bij voorkeur uit vier, waarbij de vierde bouwlaag deels teruggelegen is. Door in de architectuur meeontworpen groenvoorzieningen op het dakterras krijgt deze de uitstraling van een groene oase op het dak.

8. Appartementen

Appartementen worden ingezet om plekken bijzonder te maken. De keuze voor de locatie wordt bepaald in samenhang met de stedenbouwkundige context. Hierbij wordt rekening gehouden met onder meer zicht en schaduwwerking op naastgelegen kavels. Bij appartementengebouwen gelden, tenzij hieronder anders vermeld, de zelfde regels als voor overige bebouwing. Voor appartementengebouwen die gecombineerd worden in het voorzieningencluster gelden aanvullende of afwijkende regels (zie hiervoor paragraaf 9. Het voorzieningencluster)

- Plinten zorgen voor extra levendigheid op straat. De entree / lobby is gelegen aan de zijde van de Vossenburglaan en de woningen die gelegen zijn op de begane grond hebben een individuele entree aan de straatzijde (hoeft niet de voordeur te zijn).
- Er gelden afwijkende regels voor de gebouwhoogte: Bij toepassing van schuin dak is de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 14m en de maximale nokhoogte 17m. Bij toepassing van een plat dak is de maximale hoogte van het gebouw 16m. Indien een (dak)terras wordt toegepast bestaat de borstwering uit doorgetrokken gevelmetselwerk (valt binnen de maximale gebouwhoogte).
- Bij een derde bouwlaag of hoger met plat dak geldt dat deze minimaal 1m moet terugliggen vanaf de onderliggende voorgevel.
- Er gelden afwijkende regels voor de gebouwvorm: Bij toepassing van een schuin dak worden binnen een appartementengebouw meerdere dwarskappen toegepast (per een of twee beuken). Bij toepassing van een plat dak zorgen 'set-backs' van de daklijn op de bovenste bouwlaag (per een of twee beuken) voor een kleinschalig beeld vanaf de straat. Bij een derde bouwlaag met plat dak geldt dat deze minimaal 1m moet terugliggen vanaf de onderliggende voorgevel.
- Er geldt een afwijkende regel voor de plaatsing van het gebouw op de kavel: Voor de afstanden van het gebouw tot de erfgrans gelden de zelfde regels als voor rijwoningen. In uitzondering hierop bedraagt het maximale bruto begane grondoppervlak van het gebouw (inclusief alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen, maar exclusief een eventuele collectieve overdekte of ondergrondse parkeergarage met groen ingericht dak): 55% van het kaveloppervlak.

9. Het voorzieningencluster

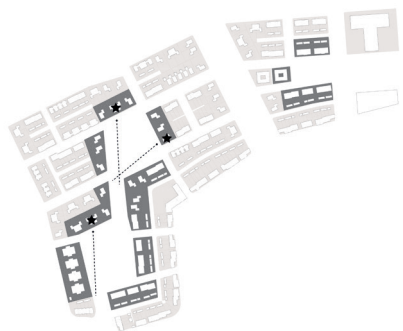
In het meest oostelijke deel van de Parkwand wordt ruimte geboden voor voorzieningen, als een supermarkt en gezondheidscentrum, gecombineerd met woningbouw. De voorzieningen vormen een ruimtelijk onderdeel van de Parkwand. De voorzieningen worden bij voorkeur deels ingepakt met woningbouw.

- De voorzieningen hebben een goed zichtbare en uitnodigende entree aan het parkeerplein.
- De verschillende voorzieningen zijn in de architectuur als zelfstandige eenheden herkenbaar, dit om aan te sluiten bij de schaal van de omgeving.
- De bebouwing is alzijdig en wordt de hoek om ontworpen.
- Er wordt extra aandacht besteed aan de detaillering van de bebouwing.
- Alle gevels worden als voorzijde vormgegeven, dus geen blinde muren of dichte stickers op de ramen.
- Er wordt extra aandacht besteed aan het dak als vijfde gevel. Door bijvoorbeeld een sedumdak ontstaat een aangenaam uitzicht voor mogelijke appartementen op de voorzieningen.
- Verromeling van de openbare ruimte wordt voorkomen door winkelkarren, emballage, laden en lossen en dergelijken inpandig op te lossen.
- Bij het ontwerp van de voorzieningen worden reclame uitingen integraal mee ontworpen binnen de architectuur van de bebouwing.
- Fietsparkeren krijgen een vaste plek nabij de entree.

Bij de woningen in het voorzieningencluster gelden, tenzij hieronder anders vermeld, dezelfde regels als de andere appartementen in de Parkwand (zie punt 8 Appartementen). Hoogteaccenten worden ingezet om plekken bijzonder te maken. De keuze voor de locatie wordt bepaald in samenhang met de stedenbouwkundige context. Hierbij wordt rekening gehouden met onder meer zicht en schaduwwerking op naastgelegen kavels.

- Voor het voorzieningencluster gelden afwijkende regels voor de gebouwhoogte: de precieze bouwhoogte zal nader worden bepaald in relatie tot het gewenste woonprogramma alsmede de aansluiting op de bebouwing in de directe omgeving. Indien een (dak)terras wordt toegepast bestaat de borstwering uit doorgetrokken gevelmetselwerk (valt binnen de maximale gebouwhoogte).
- Bij een vijfde bouwlaag of hoger met plat dak geldt dat deze minimaal 1m moet terugliggen vanaf de onderliggende voorgevel.
- De begane grond van de woningen hebben een verdiepingshoogte van de begane grond van ten minste 4m.
- De begane grond is flexibel bruikbaar en biedt naast ruimte om te wonen ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid zoals een praktijk aan huis.
- Alle gebouwen hebben een sterke relatie met de plein- of straatzijden. Dit onder meer door situering van entrees en gevelopeningen.

7. Veranda's en terrassen aan de groene hoven



★ Special

** De precieze locatie van de special is afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling. De special ligt altijd op een beeldbepalende locatie of zichtlocatie.*

Buitenruimte integraal opgenomen in het hoofdvolume van de woning.



Wonen aan een kindvriendelijk hof - Verborgene tuin, Rotterdam.



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



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

Gezinnen wonen aan een netwerk van kindvriendelijke, autoluwe hoven. Aan de voorzijde van de woningen lopen de hoven via de tuinen met veranda's en andere zitgelegenheden door tot aan de voordeur. De groene hoven zelf zijn ruim ingericht met speelplekken en wandelroutes. Parkeren wordt opgelost uit het zicht en op eigen terrein.

- Alle woningen zijn georiënteerd op de groene hoven, door de situering van de entree en grote raampartijen.
- Rijwoningen of patiwoningen worden aan de zijde van het groene hof voorzien van een gebouwde overgang tussen de woning en het groene hof, bijvoorbeeld door een doorlopende, in de architectuur mee ontworpen veranda van ten minste 1.5m diep. Hierbij steekt de veranda voor de voorgevelrooilijn zoals beschreven in hoofdstuk 3 uit (eerste punt). Er wordt extra aandacht besteed aan materialisering en detaillering. In het geval van sociale woningbouw zal in overleg met Bureau Meerstad een alternatieve invulling worden gevonden om de woning te hechten aan het groene hof, dit bijvoorbeeld in de architectuur geïntegreerde zitgelegenheden aan de voorzijde van de woning.
- Twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen krijgen een gebouwde overgang tussen de woning en het groene hof die integraal onderdeel is van de woning, bijvoorbeeld door het verlengen van het casco van de woning tot minimaal 1.5m. Hierbij steekt de verlenging voor de voorgevelrooilijn zoals beschreven in hoofdstuk 3 uit (eerste punt). Er wordt extra aandacht besteed aan materialisering en detaillering.
- Voor patiwoningen geldt de volgende regel voor het maximale bruto begane grondoppervlak: Het maximale bruto begane grondoppervlak van alle bebouwing (woning inclusief alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen, carports) bedraagt bij 75% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 175m².

Specials

- Voor de specials geldt een afwijkend materialenpalet. Alle materialen mogen gebruikt worden, mits deze passend zijn in de omgeving en de kap en gevels in kleur en uiterlijk vertoon gelijk aan elkaar zijn.
- De specials worden voorzien van een dwarskap. Dit wil zeggen dat de nok parallel ligt aan de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.
- De zijde van de woning die georiënteerd is op het groene hof bestaat geheel of voor het grootste deel uit glas.

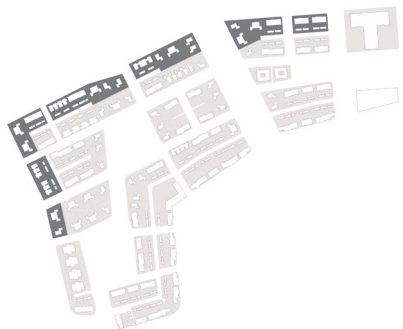


Special - Door het verlengen van het casco ontstaat een veranda die zich oriënteert op het groen hof.



Special - Eenduidigheid in materialisering van kap en gevels.

8. Ontspannen wonen aan de landschappelijke lijst



Baksteen met houten toevoegingen -
Monmouthshire, Wales.



Natuurlijk houten gevel - Paterswolde.



Houten woningen - Wenslauerstraat Amsterdam
Bewerking foto De Zwarte Hond.

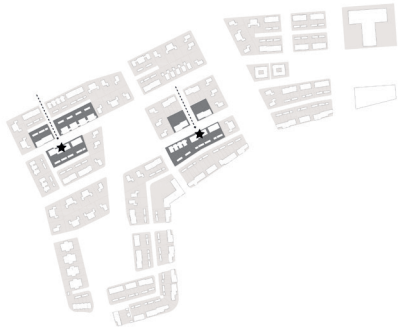


Natuurlijk houten gevel - Bosschenhoofd
Bewerking foto De Zwarte Hond.

De bebouwing aan de landschappelijke lijst maakt een zachte overgang naar het groen. De architectuur is eigentijds en overwegend uitgevoerd in hout. Een diversiteit aan woningtypes zorgt voor een ontspannen beeld.

- Er geldt een afwijkende regel voor materiaalgebruik: de gevels van de woningen aan de landschappelijke lijst dienen in het geheel of 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).

9. Intieme sfeer in dorpse straatjes



★ Special

** De precieze locatie van de special is afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling. De special ligt altijd op een beeldbepalende locatie of zichtlocatie.*

In architectuur mee ontworpen plantvakken - Schrijversbuurt, Leiden.



Teruggelegen entree met groenzone als overgang tussen publiek en privé - Cambridge, Engeland.

Stoere en eigentijdse uitstraling - Cambridge, Engeland



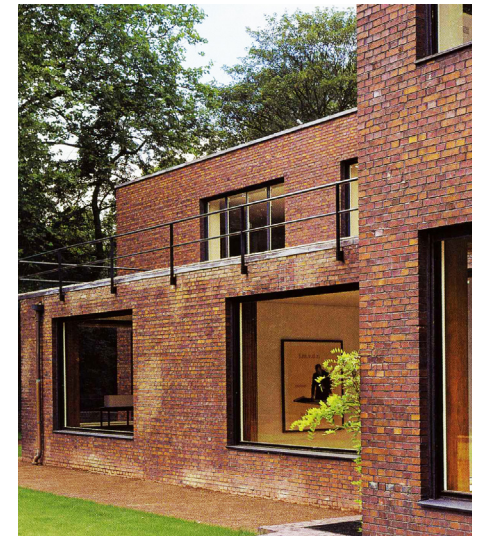
De privé margezones die ontstaan door de terug gelegen rooilijnen bieden ruimte voor groen en bankjes.

De dorpse straatjes hebben een intiem karakter. Woning staan vlak aan de stoep en, in de architectuur mee ontworpen zitelementen vormen de overgang tussen publiek en privé. De margezones (het deel van de kavel tussen de voorgevelrooilijn en de voorerfgrens) kunnen bewoners inrichten met zitjes of potten met bloemen en planten. Het intieme straatbeeld krijgt daarmee een groen karakter.

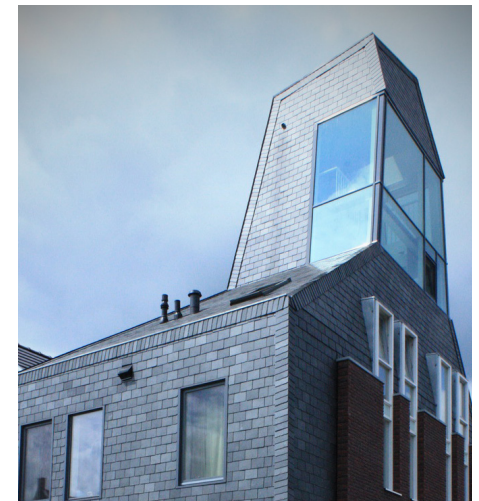
- Waar in de rest van Groenewei voortuinen belangrijk zijn, worden de woningen in de dorpse straatjes dicht tegen de grens openbaar - privé geplaatst. Er geldt een afwijkende regel voor de plaatsing van de woning op de kavel: Woningen aan de dorpse straatjes staan met de voorgevelrooilijn minimaal 0.5m tot maximaal 2m terug.
- De privé margezone (het deel van de kavel tussen de voorgevelrooilijn en de voorerfgrens) dat hierbij ontstaat wordt in hetzelfde materiaal ingericht als het trottoir, waarbij de bestrating haaks gelegd wordt op de bestrating van het trottoir. Voorwaarde is dat er altijd een fysieke scheiding dient te zijn in de vorm van een opsluitband 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.
- De detaillering van de bebouwing is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholen goot of druiplijn.

Specials

- De specials in de Dorpsse straatjes zijn gelegen op markante plekken die goed zichtbaar vanaf verschillende plekken in de openbare ruimte. De specials wijken af van aangrenzende bebouwing door een afwijkende dakvorm of een groot beeldbepalend raam, bijvoorbeeld minimaal etagehoog of een raam over meerdere verdiepingen, dat zich richt op de openbare ruimte.
- De specials hebben extra expressie en plasticiteit in de voorgevel. Denk daarbij aan erkers, terugspringen van de bovenste etage of terug liggende entree.

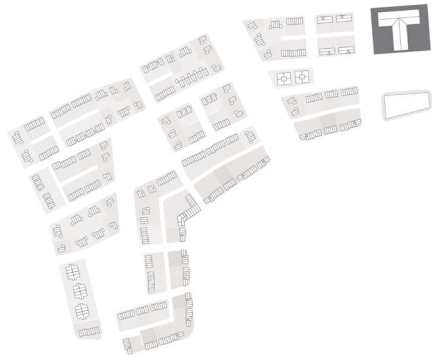


Special - Extra plasticiteit in de gevel - Krefelt, Duitsland.



Special - Afwijkende kapvorm met beeldbepalend raam - Cronenburgh, Loenen aan de Vecht.

10. De school



Schaal van de school sluit aan op de belevingswereld van het kind - Waalsdorp, Den Haag,



De school en buitenruimte vormen een zachte overgang naar het landschap.



Spelen in een natuurlijke omgeving - Hoge Weide, Utrecht.



In de architectuur meeontworpen erfafscheiding - Waalsdorp, Den Haag,

De school met aanvullende functies als een buitenschoolse opvang vormen het kloppende hart van Groenewei. Onder meer door grote raampartijen sluit het aan bij het de belevingswereld van een kind. De buitenruimte is groen en past bij de landschappelijke dragers van Meerstad. Schooltuintjes en natuurlijk spelen en dragen bij aan het groene karakter van de school.

Principe beeldkwaliteit

Door de publieke functie is de school een belangrijke ontmoetingsplek voor de bewoners in Meerstad. Er wordt dan ook een hoog ambitieniveau gevraagd bij het ontwerp van zowel de bebouwing als de buitenruimte. De uitwerking van het ontwerp van het gebouw en de buitenruimte wordt in nauwe samenspraak gedaan met Bureau Meerstad. De eisen ten aanzien van het beeldkwaliteit van de school bestaat uit de volgende onderdelen:

1. De bebouwing
2. Het schoolplein
3. Entreezone
4. Groene inrichting kavel

1. De bebouwing

De school is primair gericht op het gebruik door kinderen tussen 0-12 jaar. Dit moet herkenbaar zijn in de uitstraling van het gebouw en op de belevingswereld van een kind.

Hoofdvolume en stedenbouwkundige inpassing

- Het gebouw heeft een heldere vorm en het hoofdvolume is niet hoger dan twee bouwlagen. Er wordt extra aandacht gevraagd voor de dak beëindiging. Dit bijvoorbeeld in de vorm van een kap of een terug gelegen verdieping.
- De bouwmassa wordt visueel verkleind door binnen de hoofdvorm delen te verlagen en de gevel op strategische plekken terug te leggen.
- De hoofdingang van het gebouw oriënteert zich aan de centrale pleinzone.
- Alle delen van het gebouw zijn gericht naar de publieke ruimte. Gevelopeningen maken het gebouw transparant naar de aangrenzende publieke ruimte.

Materialisering en detaillering

- Het gebouw wordt uitgevoerd in een hoofdkleur en aangevuld met subtiele, afwijkend kleur- en materialen.
- De gevels bestaan uit natuurlijke materialen: bijvoorbeeld metselwerk in aardekleuren (tussen rood en bruin, niet fel en niet flets) of hout. Passend binnen het ontwerp zijn afwijkende materialen met een goede detaillering denkbaar.
- De uitstraling en materialisering reageren op de context. Zo is er een verschil tussen de gevel aan de landschappelijke lijst en de gevel aan het centrale plein.

2. Het schoolplein

De pleinruimte is een multifunctionele ruimte en verharding wordt gecombineerd met substantieel groen met bomen. Het vormt daarmee een pleinruimte, maar biedt ook ruimte voor natuurlijk spelen. De pleinruimte is buiten schooltijden mogelijk te gebruiken voor de buurt.

- Een haagbeuk, of een in de architectuur van het gebouw mee ontworpen afscheiding, vormt de overgang tussen het schoolplein en openbaar gebied.
- De entree van het schoolplein is goed leesbaar voor kinderen en bezoekers.

3. De entreezone

Aan de zuidzijde van de school ligt een openbaar plein waar de entree van de school bevindt en geparkeerd kan worden. Hier vindt ook halen en brengen plaats. Op momenten dat de school en supermarkt gesloten zijn kan deze ruimte gebruikt worden als evenementen ruimte.

- Het gebouw oriëneert zich duidelijk naar de entreezone door middel van de entree en gevelopeningen.

4. Groene inrichting kavel

De school voegt zich binnen de identiteit van Meerstad; Healty living. De noord-, oost- en westzijden op het schoolkavel reageren hierop. De buitenruimtes bestaan uit veel groen dat actief gebruik wordt, o.a. in de vorm van schooltuintjes en sporten.

- De noord-, oost- en westzijden van het schoolkavel krijgen een groene invulling met gras, bomen en beplanting en zorgen voor een landschappelijke inkadering van de school in zijn omgeving. De zijden worden voorzien van ruimte /objecten om te zitten, wachten en te spelen.
- Aan de oostzijde grens het schoolplein aan een groene inrikker die openbaar is In nauw overleg tussen Bureau Meerstad en de gebruikers van het gebouw wordt deze ingevuld met functies die zowel voor schoolkinderen als buurtbewoners gebruikt kunnen worden. Dit bijvoorbeeld in de vorm van een boomgaard, buurttuin, natuurlijke speelzone of moestuinen.
- Een deel van het schoolplein kan worden gebruikt voor fietsbergingen in de groene setting. De gekozen locatie is logisch gekoppeld aan de verschillende fietsroutes en de entree van het gebouw. Indien voor leerkrachten, leerlingen, etc. overdekt fietsparkeren voorzien dient te worden, wordt dit bij voorkeur opgelost binnen het hoofdvolume van het schoolgebouw. Indien voor een overdekte voorziening voor fietsen wordt gekozen dan dient deze meeontworpen te worden en qua materialisering aansluiten bij het gebouw en/of tegen het gebouw te zijn gesitueerd.



MDL

DeZwarteHond.

Stedenbouwkundig ontwerp:

© 2018

De Zwarte Hond

MDLandschapsarchitecten

Gemeente Groningen

in opdracht van:

Bureau Meerstad

Waterviolier 2

9613 BH Meerstad

T. 050 – 599 57 10w

info@meerstad.eu

www.meerstad.eu