



BKP Selwerd Nijestee fase 2

**Beeldkwaliteitsplan Selwerd
Nijestee fase 2**

27 november 2023
www.must.nl

Inhoud

BEELDKWALITEITSPLAN  **Selwerd Fase 2**

1. Inleiding 3

2. Typering bestaande beeldkwaliteit 5

3. Eisen 12



1. Inleiding

Er zijn verschillende plannen om het leven en de leefomgeving in de Groningse wijk Selwerd te verbeteren. Deze vinden allemaal plaats in het kader van het wijkvernieuwingsprogramma Sunny Selwerd. Een van de grotere fysieke vernieuwingsplannen die in het kader van Sunny Selwerd wordt uitgevoerd is Nijestee fase 2. In het voorjaar van 2023 is het stedenbouwkundig plan voor de vernieuwing van fase 2 vastgesteld.

Het plangebied ligt tussen de Eikenlaan, Esdoornlaan, Mispellaan en Elzenlaan. Hier gaat woningcorporatie Nijestee 249 woningen slopen en vervolgens tussen de 400 en 440 woningen terugbouwen. Het doel is om een meer gevarieerde woningvoorraad te realiseren en een bijdrage te leveren aan het verminderen van de woningnood in Groningen.

Beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan Nijestee fase 2. Het is een aanvulling op de bestaande Welstandsnota en omschrijft de randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige inpassing en architectonische uitwerking van de nieuwbouw en de overgang tussen gebouw en openbare en collectieve buitenruimte.

Topeis en onderliggende regels

Het plangebied kent vele kwaliteiten en zowel de gemeente als Nijestee willen op deze bijzondere plek een hoogwaardige buurt realiseren. Tegelijkertijd zijn er nog diverse ruimtelijke vraagstukken die om een creatieve oplossing vragen. Dus is er niet gekozen voor een directief toetskader waarin alles is vastgelegd, maar voor een uitnodigend toetskader dat de doelen op hoofdlijnen vastlegt en tegelijkertijd ruimte biedt voor maatwerk.

Er wordt in dit BKP onderscheid gemaakt tussen topeisen en onderliggende regels.

De stedenbouwkundige en architectonische visie voor de ontwikkeling van de beeldkwaliteit is vastgelegd in een beperkt aantal topeisen. Deze vormen de essentie gericht op het bereiken van een aantal concrete doelen. Om de topeisen nader te verduidelijken en te concretiseren zijn er onderliggende regels geformuleerd.

Deze onderliggende regels beschrijven de stedenbouwkundige en architectonische oplossingen die bijdragen aan de in de topeisen geformuleerde doelen. Deze onderverdeling biedt ruimte om gelijkwaardige of betere alternatieven te ontwikkelen. Mits deze voldoen aan de bovenliggende gestelde topeis.

Een toetskader dat ruimte biedt voor maatwerk.

1. Inleiding

2. Typering bestaande beeldkwaliteit

Selwerd is zowel stedenbouwkundig als architectonisch een zorgvuldig ontworpen wijk aan de noordkant van Groningen. Het stedenbouwkundig raamwerk is nog steeds duidelijk herkenbaar. En dit geldt ook voor de opbouw met zogenaamde stempels: stedenbouwkundige eenheden samengesteld uit een aantal verschillende woningtypen gegroepeerd in verschillende bouwvolumes rondom een groene ruimte.

Tegelijkertijd heeft de tijd niet stilgestaan. In de afgelopen decennia zijn er al verschillende delen van de wijk veranderd en zeker de laatste jaren wordt de impact van het vernieuwingsprogramma Sunny Selwerd op steeds meer plekken in de wijk zichtbaar.

Samenhang en verscheidenheid

Het plangebied waarvoor het navolgende Beelkwaliteitsplan is opgesteld betreft een reeks van drie stempels ten noorden van

de Eikenlaan. De direct aangrenzende bebouwing is zeer divers. Denk aan het naastgelegen winkelcentrum, maar ook de nieuwere bebouwing ten westen van de Elzenlaan en de scholen en het zwembad ten zuiden van de Eikenlaan.

Op grotere schaal is er duidelijke samenhang met de twee vrijwel identieke stempels die verderop langs de Eikenlaan liggen, ten oosten van het winkelcentrum.

Familie van wederopbouwarchitectuur

Het architectonisch vocabulaire uit de late Wederopbouwperiode is zeer consistent doorgezet bij alle bebouwing die in deze periode in Selwerd is gebouwd. In vrijwel alle bebouwing is het hoofdvolume in metselwerk uitgevoerd met gele en/of rode bakstenen. Iedere bouwhoogte heeft een duidelijk herkenbare eigen hoofdvorm, passend bij de woningtypologie:

1. De laagbouw bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen met langskappen en een geprononceerde dakrand met dakgoot. Verder hebben de gevels weinig dieptewerking. Sommige woningen hebben raamkozijnen in metselwerk gevels, andere woningen hebben woningbrede of verdiepingshoge puien met raamkozijnen en dichte panelen met kleuraccenten. Wat ze allemaal gemeen hebben is de articulatie van de individuele woningen waarbij de voordeur en in sommige gevallen de woningscheiden de wand een belangrijke rol speelt.

2. De middelhoogbouw bestaat hoofdzakelijk uit portiekblokken waarbij zowel de portieken als de balkons de gevels ritmisch verticaal geleden. De balkons zijn bij alle blokken terugliggend in de gevel ontworpen waardoor de gebouwen slank ogen en er een rijk gevelbeeld ontstaat met veel dieptewerking. Dit beeld werkt het sterkst bij de gebouwen waar de balkonplaten ook uitsteken ten opzichte van het gevelvlak.

De balkonbalustrade is een belangrijk architectonisch element dat iedere architect anders heeft uitgewerkt. Soms dicht en gemetseld, soms met spijlen, soms met beplating en soms een mengvorm van verschillende elementen. De meeste raampartijen zijn opgenomen in verdiepingshoge puien waarbij de dichte panelen vaak een herkenbaar kleuraccent hebben. Bij een aantal gebouwen domineert het metselwerk in het gevelbeeld en zijn de ramen woningbreed, maar niet verdiepingshoog.

3. Hoogbouw is alleen op een aantal markante plekken in de wijk gerealiseerd. Dit zijn hoge en brede galerijflats waar het horizontale beeld van galerijen en balkons domineert, afgewisseld met verticale accenten van de liften en trappenhuisen. De kopgevels zijn meestal grotendeels gesloten vlakken van metselwerk en spelen vaak een markante rol in het overhoekse gevelbeeld.

De latere toevoegingen in de wijk zijn duidelijk herkenbaar vanwege de afwijkende stedenbouwkundige verkaveling (geen stempels) en grotere variatie aan gebouwtypen. Tegelijkertijd voegt alle nieuwbouw zich in bouwhoogte en kleurenpalet goed in de wijk.



Legenda

- Laagbouw tot 3 verdiepingen
- Middelhoogbouw
3 t/m 7 verdiepingen
- Hoogbouw vanaf 8 verdiepingen



Kaart met de drie
kenmerkende
bouwhoogten van
Selwerd: laagbouw,
middelhoogbouw
en hoogbouw.



Laagbouw in Selwerd



Middelhoogbouw in Selwerd.





Hoogbouw in Selwerd.

Nieuwe tijd, nieuwe logica

Bij de vernieuwing van Nijestee Fase 2 wordt het principe van de stempelstructuur zoveel als mogelijk opnieuw doorgezet. De stempels bestaan opnieuw uit meerdere bouwtypen die in ieder stempel, waar mogelijk, terugkomen. Net als in de oorspronkelijke opzet van deze buurt heeft ieder bouwtype een eigen logica door de organisatie van de plattegrond en dus ook in de verschijningsvorm. De bindende factor is opnieuw de toepassing van enkele herkenbare architectonische prin-

cipes en het bij Selwerd passende kleurenpalet van metselwerk.

Binnen het plangebied is de samenhang met het te handhaven gebouw aan de Esdoornlaan een belangrijk uitgangspunt. Dit is een portiekblok met de kenmerkende terugliggende balkons en herkenbare portieken, die het gevelbeeld een verticaal ritme geven. Het hoofdvolume heeft een gemeleerd geel metselwerk afgewisseld met rood metselwerk voor de plint, de kopgevels en enkele accenten rondom de

balkons.

Tegelijkertijd is de samenhang met de twee stempels ten oosten van het winkelcentrum van belang. Hier heeft Nijestee een deel van de bebouwing vernieuwd. De nieuwbouw aan de Berkenlaan heeft ook weer een gevel van gemeleerd lichtgeel metselwerk gekregen. De nieuwbouw op de hoek van de Berkenlaan en Eikenlaan is echter gemetseld met een rode baksteen, die duidelijk contrasteert met de lichter getinte omliggende bebouwing.



Het te handhaven portiekblok in Fase 2 (links) en de nieuwbouw aan de Berkenlaan en Eikenlaan (midden en rechts).



3. Eisen

De navolgende eisen zijn de randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking voor de ontwikkeling van Nijestee Fase 2. De eisen zijn een nadere uitwerking van en aanvulling op het vastgestelde stedenbouwkundig plan en de generieke eisen zoals vastgelegd in de Welstandsnota (2020) met de bijbehorende gebiedsgerichte criteria voor stempel- en strokenbouw.

De Welstandsnota uit 2020 formuleert algemene Groninger Criteria voor nieuwbouw in de stad. Deze criteria zorgen voor een toets op drie schaalniveaus: context, gebouw en uitwerking. Kort samengevat bestaat een kwaliteitsvolle omgeving volgens de Algemene Groninger Criteria uit samenhangende ruimtes en nooit uit losse elementen zonder onderling verband. Aan bouwwerken moet een overtuigend ontwerpidee ten grondslag liggen, passend bij het ontwerpvaagstuk en de omgeving.

Binnen de Welstandsnota zijn ook nog Gebiedsgerichte criteria opgenomen voor wijken met stempel- en strokenbouw. In deze criteria worden meer specifieke toetscriteria geformuleerd die ook voor veranderingen in Selwerd van toepassing zijn. Denk aan aanvullende eisen voor de inpassing in een stempelwijk, de typerende architectuur van gebouwen in deze wijken en de materialisering.

De toetscriteria uit de Welstandsnota zijn goed toepasbaar op de vernieuwing van Nijestee fase 2 maar nog te generiek om de kwaliteiten van deze bijzondere ontwikkeling goed te kunnen borgen.

De navolgende eisen bouwen daarom voort op de Welstandseisen, maar gaan nader in op de specifieke beoogde kwaliteit die is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan. De bestaande kwaliteiten vormen daarbij een belangrijke basis evenals het inspelen op de ontwikkelingen in de directe omgeving van het project.

De eisen vormen de randvoorwaarden voor de ontwikkelaars, architecten en aannemers die de bebouwing daadwerkelijk gaan realiseren. De eisen vormen ook het toetskader voor de vereiste kwalitatieve beoordeling van de plannen.

Topeisen en onderliggende regels

Er wordt in dit BKP onderscheid gemaakt tussen topeisen en onderliggende regels. De stedenbouwkundige en architecto-

nische visie voor de ontwikkeling van de beeldkwaliteit is vastgelegd in een beperkt aantal topeisen. Deze vormen de essentie gericht op het bereiken van een aantal concrete doelen. Om de topeisen nader te verduidelijken en te concretiseren zijn er onderliggende regels geformuleerd.

Deze onderliggende regels beschrijven de stedenbouwkundige en architectonische oplossingen die bijdragen aan de in de topeisen geformuleerde doelen. Deze onderverdeling biedt ruimte om gelijkwaardige of betere alternatieven te ontwikkelen. Mits deze voldoen aan de bovenliggende gestelde topeis.

Vijf Topeisen

Er zijn vijf topeisen geformuleerd die in de navolgende paragrafen verder worden uitgewerkt:

1. De 3 stempels vormen samen 1 ensemble, samenhangend met de directe omgeving.

2. De architectuur viert het buitenleven met balkons die het gevelbeeld verticaal ritmisch geleden.
3. Overgangzones tussen gebouw en openbare ruimte worden zorgvuldig ontworpen, gericht op levendigheid.
4. Gebouwen en binnentuinen bieden leefruimte voor planten en dieren.
5. Klimaat en duurzaamheid zijn integraal onderdeel van het ontwerp.

Topeis 1

**De 3 stempels vormen
samen 1 ensemble,
samenhangend met de
omgeving.**

De nieuwbouw vormt drie stempels met middelhoogbouw en laagbouw die tezamen een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble vormen die de stedenbouwkundige structuur van Selwerd ondersteunt. De samenhang ontstaat door de zorgvuldige positionering van het bouwvolume conform het stedenbouwkundig plan, de overeenkomstige functionele opbouw, de vergelijkbare geleding van bouwvolumes en de toepassing van een gezamenlijk materialen- en kleurenpalet.



Onderliggende regels

1.1 Regelmaat in de maatvoering en strakke rooilijnen zijn belangrijke kenmerken van Selwerd. De nieuwbouw is zorgvuldig ingevoegd binnen de bestaande verkaveling van de wijk en bouwt voort op bestaande ritmes en regelmaat. De positionering van de nieuwe bebouwing is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan met het bijbehorend matenplan. Alle bebouwing wordt geplaatst binnen de grenzen en regels die in dit matenplan zijn aangegeven. Bij eventuele afwijkingen is de maatvoering van het eerst te realiseren stempel maatgevend voor de andere twee.

1.2 Net als in de rest van Selwerd heeft de bebouwing eenzijdige oriëntatie. Er zijn dus geen voor- of achtergevels. Dit betekent dat alle gevels met dezelfde zorg ontworpen en gematerialiseerd worden. Uitzondering vormen de tuin- en terrasgevels van de gebouwen 5 en 8 (zie kaart met gebouwnummering op pagina 17) die niet vanuit de openbare ruimte zichtbaar zijn.

1.3 Stempel B en C (zie kaart op pagina 17) zijn vergelijkbaar in ruimtelijke opbouw, maatvoering en materiaalgebruik. Alleen de architectonische uitwerking van de twee gebouwen aan de Mispellaan (gebouwen 5 en 8) verschilt op onderdelen omdat deze twee gebouwen een andere typologie kennen vanwege parkeren op eigen terrein bij gebouw 8.

1.4 Stempel A wijkt in de ruimtelijke opbouw op onderdelen af van de andere twee stempels, maar is in de architectonische uitwerking wel nauw verwant.

1.5 Om de samenhang tussen de stempels te waarborgen is de navolgende architectenverdeling vastgelegd (zie kaart op pagina 17):

- Architect 1, gebouwen (1, 2, 3 en 6)
- Architect 2, gebouwen (4 en 5)
- Architect 3, gebouwen (7 en 8)

1.6 De nieuwe bebouwing heeft gevels van gemêleerd/genuanceerd lichtgekleurd metselwerk (witgeel/lichtgeel/beige),

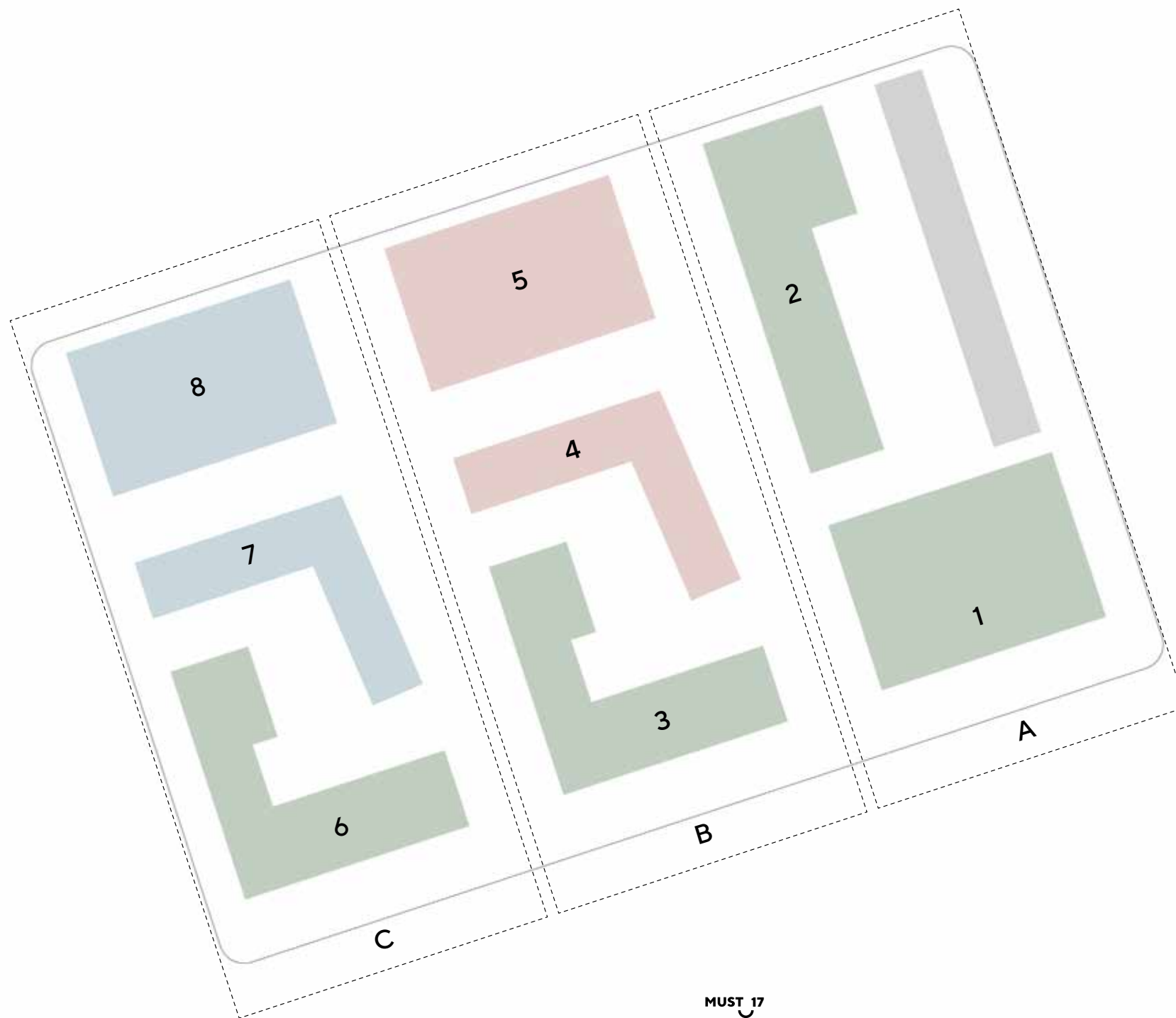
passend bij het metselwerk van de omliggende bebouwing die gehandhaafd zal blijven. Daarbij is het metselwerk van het eerste gebouw dat gerealiseerd zal worden trendsettend voor de overige bebouwing. Net als bij de bestaande bebouwing is er bij de nieuwe bebouwing ook ruimte voor lichtgekleurde betonelementen (zoals uitkragende balkons of accentuering van entree's) die het gevelbeeld ritmisch geleden

1.7 Ondanks de inpassing van de parkeergarage en de bedrijfsruimte is gebouw 1 in de opbouw van de gevel en de ritmiek nauw verwant aan de gebouwen 3 en 6. De drie gebouwen hebben ook een identieke vloerlijn voor de eerste verdieping. In gebouw 1 wordt deze bepaald door een plint met bedrijfsruimten. In gebouwen 3 en 6 ontstaat de hoogte door een opgetilde begane grondvloer. Gebouw 1 oogt, net als de andere twee gebouwen aan de Eikenlaan als een woongebouw. Dit gebouw heeft een bijzondere positie in de wijk, op de hoek van het winkelcen-

trum, net als de nieuwbouw op de hoek Eikenlaan/Berkenlaan.

1.8 Kleur wordt terughoudend toegepast. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de kleureigenschappen die de toegepaste materialen van nature hebben. Schilderwerk van raamkozijnen, collectieve entrees en doorvalbeveiliging bij galerijen en balkons is terughoudend in kleurstelling.





Legenda

- Huidige portiekflat
- Architect 1
- Architect 2
- Architect 3



Architectenverdeling

Topeis 2

**De architectuur viert
het buitenleven
met balkons die het
gevelbeeld verticaal
ritmisch geleden.**

De gebouwen bieden veel ruimte voor buitenleven, ook voor de appartementen op de verdiepingen. De balkons zorgen voor een ritmische verticale geleiding waardoor de architectonische samenhang binnen het stempel en het ensemble wordt versterkt. De balustrade van de galerijen en balkons is een belangrijk architectonisch element dat bij alle gebouwen een vergelijkbare vormgeving heeft waardoor er een rustig en samenhangend gevelbeeld ontstaat.



Onderliggende regels

2.1 De balkons zijn zo ontworpen dat deze voor de bewoners comfort en beschutting geven, bijvoorbeeld door de balkons deels achter het gevelvlak te situeren in een nis van circa 70 cm.

2.2 De balkons worden bij voorkeur verticaal gegroepeerd waardoor de gevels een duidelijk herkenbaar verticaal ritmisch gevelbeeld krijgen.

2.3 De balustrades van de balkons zijn beeldbepalend voor de architectuur van en de samenhang tussen de gebouwen. Deze dienen dus met de grootste zorgvuldigheid ontworpen te worden. De balustrades bieden enerzijds privacy maar nemen tegelijkertijd het zicht vanaf het balkon niet weg. De combinatie van meer gesloten en meer open delen van de balustrades is een kansrijk architectonisch thema.

2.4 Waar mogelijk hebben de gevels zonder balkons, bijvoorbeeld bij de eengezins-

woningen of bij de parkeergarage in gebouw 1 een verticale geleding die verwant is aan de verticale geleding van de gevels met balkons.

2.5 Gevels met galerijen hebben een horizontale geleding. Om het buitenleven te stimuleren moeten de galerijen van gebouwen 4 en 7 voldoende verblijfskwaliteit hebben. Dit kan door de galerijen extra breedte te geven, of ter plekke van de entrees van de woningen nissen te realiseren met ruimte om te kunnen zitten.

2.6 De balustrades van de galerijen zijn met zorgvuldigheid vormgegeven waardoor de gevels rondom de collectieve tuin ook een hoogwaardige uitstraling hebben.

2.7 De balkons en galerijen geven op warme zomerse dagen schaduw op het gevelvlak. Mocht het toch nodig zijn om buitenzonwering zoals screens en/of uitvalschermen toe te passen dan moeten deze meeontworpen worden in de architectuur. Dit geldt ook voor eventuele voorzieningen

waar bewoners zelf een buitenzonwering aan kunnen monteren.

2.8 De onderzijde van overstekken, balkons en galerijen zijn als een zichtzijde hoogwaardig afgewerkt.

2.9 Op de locaties waar in de tekening eco-gevels zijn aangegeven zijn ramen, balkons en galerijen alleen toegestaan als deze niet conflicteren met de ecologische doelen.

2.10 De inpandige parkeervoorzieningen zijn nagenoeg onherkenbaar opgenomen in de woongebouwen. In gebouw 8 is het parkeerterrein, afgezien van een entree-deur, onzichtbaar vanaf de openbare ruimte. Gebouw 1 krijgt een samenhangend gevelbeeld waarbij de gevels van de woningen, de parkeergarage en de bedrijfsruimte als een geheel zijn ontworpen met (waar mogelijk) de toepassing van een verticale geleding.

Topeis 3

Overgangzones tussen gebouw en openbare ruimte worden zorgvuldig ontworpen, gericht op levendigheid.

De begane grond van de nieuwbouw is zo ontworpen dat deze goed aansluit op specifieke kwaliteit van de aangrenzende openbare ruimte. Door de toepassing van nissen bij de woningen op de begane grond ontstaat er een beschutte overgangszone tussen woning en openbare ruimte die als entree en als verblijfsruimte gebruikt kan worden en zo de levendigheid en sociale controle op straat vergroot.



Onderliggende regels

3.1 Alle gebouwen hebben op de eerste bouwlaag woningen, gericht op de openbare ruimte. Uitzondering is gebouw 1 met ruimte voor bedrijven en/of maatschappelijke voorzieningen.

3.2 De meeste woningen op de eerste bouwlaag hebben een directe entree vanaf de openbare ruimte die door de ligging in een terugliggende nis een belangrijke rol speelt als private verblijfsruimte. Deze nis is bij voorkeur circa 70 cm diep ten opzichte van de rooilijn. De woningen in de blokken 2, 3 en 6 vormen een uitzondering. Deze hebben een buitenruimte aan de straat, die vanwege de privacy verhoogd is.

3.3 Een verdiepingshoge glazen pui op de begane grond is alleen toegestaan bij een terugliggend gevelvlak (nis) mits deze goed aansluit op het ontwerp van de woningplattegrond en is afgestemd op de aansluitende inrichting van de openbare ruimte.

3.4 De eerste bouwlaag kan in de detaillering en/of de ligging van het gevelvlak anders vormgegeven worden dan de bovenliggende verdiepingen. Bijvoorbeeld door de keuze voor een afwijkend plasticiteit of metselverband.

3.5 De gevel van de bedrijfsruimte op de begane grond van gebouw 1 refereert in ritmiek en geleding aan de gevels van de gebouwen 3 en 6. Een vlakke gevel is niet toegestaan.

3.6 Het ontwerp van het grondvlak van de nissen en de overgangszone naar de openbare ruimte maakt deel uit van de architectonische opgave en kent een verharding/materialisering die past bij het materialenpalet van de gebouwen. Zo ontstaat er een duidelijk verschil tussen de verharding in de openbare ruimte en de verharding die door bewoners toegeëigend kan worden. Beiden moeten wel goed op elkaar afgestemd worden.

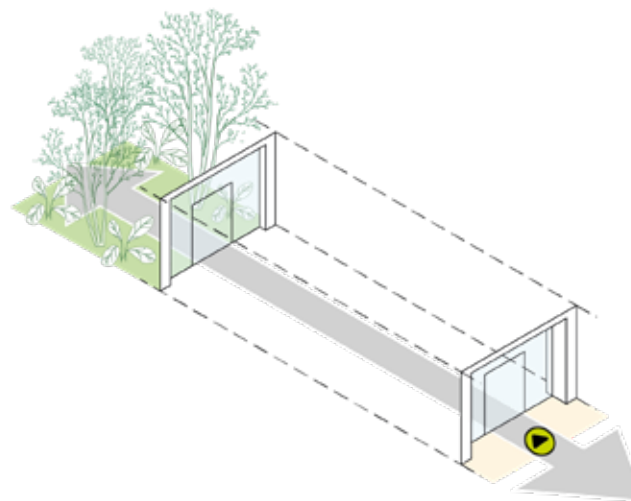
3.7 De verhoogde terrassen van gebouwen 2, 3 en 6 worden vormgegeven en gematerialiseerd als bouwkundig onderdeel van de begane grond van het gebouw..

3.8 Collectieve entrees zijn duidelijk herkenbaar en transparant vormgegeven, waardoor deze van grotere afstand zichtbaar zijn. Vanuit de entree is zowel de openbare ruimte als de collectieve binnentuin zichtbaar en toegankelijk, waardoor er maximaal geprofitteerd kan worden van de groene kwaliteit van de buurt. De collectieve entree's zijn op de kaart indicatief aangegeven maar moeten zo gepositioneerd worden dat ze logisch aansluiten op de routing en zichtlijnen van het openbaar gebied.

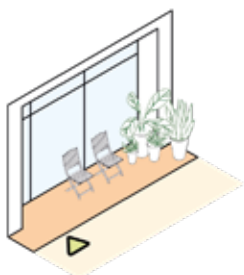
3.9 Fietsenstallingen en stallingsplaatsen voor scootmobiel worden zo ingepast en vormgegeven dat blinde gevels aan de straat tot het noodzakelijke minimum beperkt kunnen blijven. De fietsenstallingen hebben duidelijk zichtbare entree's en in

verband met de sociale controle is er goed zicht op het interieur van stalling vanaf de openbare ruimte en bij voorkeur ook vanuit de centrale hal van de appartementen en het collectieve binnenterrein.

3.10 Entrees van parkeervoorzieningen zijn achter de rooilijn gesitueerd en integraal mee-ontworpen in het gevelontwerp. Door geen draaiende delen van hekken buiten de rooilijn te plaatsen worden stoepen vrij gehouden van obstakels. Eventuele kaartlezers en andere technische voorzieningen worden allemaal achter de rooilijn geplaatst.



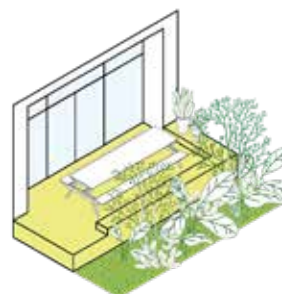
Centrale entree met doorzicht van openbare ruimte naar binnentuin



Delftse stoep, max 90cm
buiten rooilijn, met woningentree



Verhoogd terras Eikenlaan, max 90cm
buiten rooilijn, met muurtje



Verhoogd terras, max 2,1m
buiten rooilijn, met muurtje



Terras collectieve binnentuin



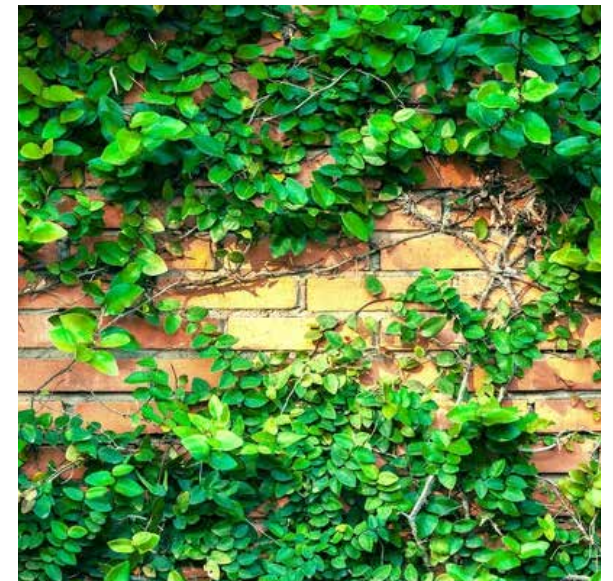
Legenda

- Huidige portiekflat
- Collectieve entree woningen (indicatief)
- Doorzicht naar binnentuin (indicatief)
- Individuele woningentree op maaiveld (indicatief)
- Delftse stoep max. 0,9m diep
- Terras of groenbuffer max. 2.1m diep
- Verhoogd terras, max. 2.1m diep
- Verhoogd terras, max. 0,9m diep.
- Ecologische verbinding tuin naar straat
- Entree onderhoud collectieve binnentuin
- Terras aan binnentuin max 2,1m diep
- Overgangselement tussen terras en collectieve tuin
- Groene daken / groen op terrassen
- Zoekgebied ontsluiting parkeergarage
- Entree fietsparkeren inpandig (indicatief)
- Fietsparkeren inpandig (indicatief)
- Dichtbegroeide erfscheiding
- Hekwerk als erfscheiding
- Nis begane grond (circa 0.7m diep t.o.v. rooilijn)
- Kunstwerk Siep van den Berg (exacte locatie nader te bepalen)
- Ecologische gevel

Topeis 4

Gebouwen en binnentuinen bieden leefruimte voor planten en dieren.

De nieuwbouw biedt leefruimte voor planten en dieren zodat er een ecologisch systeem kan ontstaan met een grotere biodiversiteit dan in de huidige situatie. De voorzieningen voor planten en dieren maken integraal onderdeel uit van de architectuur en dragen bij aan de bijzondere verschijningsvorm van deze buurt.



Onderliggende regels

4.1 Het ontwerp van gevels, daken, balkons, collectieve tuinen en plantsoenen draagt zoveel als mogelijk bij aan een samenhangend netwerk van biotopen voor planten en dieren. Daarom is het gewenst om bij de uitwerking van de architectuur een ecooloog te betrekken.

4.2 De op tekening aangegeven kopgevels van gebouwen 4 en 7 spelen een belangrijke rol in het ecologische netwerk tussen openbare ruimte en collectieve binnentuinen. De beplanting groeit vanuit de volle grond tegen de gevels op, begeleidt door klimhulpconstructies (draden/raamwerken). Deze hulpconstructies maken integraal onderdeel uit van de architectuur.

4.3 De op tekening aangegeven lager gelegen daken krijgen een beplanting met hoge ecologische waarden (kruidenrijk gras en/of lage heesters) waardoor er

waardevolle verbindingen ontstaan tussen de collectieve tuinen en de groenstructuur van de openbare ruimte. Uitzondering zijn de gebouwen 1 en 8, hier is sprake van terrassen en collectief groen.

4.4 Afscheidingen tussen de openbare ruimte en de collectieve binnentuinen dragen bij aan de biodiversiteit. Ze beperken voor mensen de toegankelijkheid van de binnentuinen, maar versterken de ecologische verbinding voor planten en dieren. Hekwerken zijn maximaal 1,5m hoog en worden ten opzichte van de rooilijn minimaal 1 meter naar achteren geplaatst om ook aan de zijde van de openbare ruimte voldoende planruimte te realiseren en de continuïteit van de rooilijn visueel te onderbreken.

4.5 Overgangen tussen de collectieve binnentuinen en de private terrassen van de woningen worden groen vormgegeven met verschillende soorten hagen en

heesters die bijdragen aan de ecologische kwaliteit van de collectieve binnentuinen. Hoge hekwerken en schuttingen zijn uitgesloten.

4.6 Privacyschermen tussen de terrassen van woningen maken deel uit van het architectonisch ontwerp of zijn met robuust groen vormgegeven.

4.7 Nestelvoorzieningen voor nog nader te bepalen doelsoorten worden integraal meegenomen in het architectonisch ontwerp van de gebouwen.

4.8 Rust en ecologie zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de collectieve binnentuinen. Daarom zijn er geen ontmoetingsplekken of speeltoestellen in de binnentuin en wordt verharding tot het uiterste minimum beperkt om doorsnijding van groenvlakken (en daarmee doorsnijding van ecosystemen) te voorkomen. Er is natuurlijk wel ruimte voor een bankje.

4.9 Alle collectieve entrees zijn transparant vormgegeven met veel glas, waardoor de entrees 's nachts goed herkenbaar zijn. Tegelijkertijd moet ervoor worden gewaakt dat de verlichting onnodig uitstraalt naar de omgeving in verband met de nachtrust voor dieren en de vliegroutes van vleermuizen. Huisnummers, brievenbussen en beltableaus worden integraal in het ontwerp meegenomen.



Topeis 5

Klimaat en duurzaamheid zijn integraal onderdeel van het ontwerp.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie spelen een belangrijke rol in ontwerp, de realisatie en het beheer van de nieuwbouw. Indien mogelijk zijn maatregelen op het gebied van klimaat en duurzaamheid integraal onderdeel van het gebouw en haar expressie. De hoge dichtheid van de nieuwbouw vraagt met name om innovatieve maatregelen om verkoeling en waterretentie te borgen.



Onderliggende regels

5.1 De inpassing van bestaande bomen en de aanleg van een netwerk van klimaatadaptieve plekken is een integraal thema voor de organisatie, het ontwerp en de verschijningsvorm van de nieuwbouw.

5.2 Regenwater wordt afgekoppeld van het riool en infiltreert zoveel mogelijk op natuurlijke wijze in de bodem. Dit betekent dat het hemelwater van de gebouwen via zorgvuldig ontworpen hemelwatervoorzieningen (regenpijpen, spuitmonden, opvangbassins) op het maaiveld geloosd wordt.

5.3 De organisatie en inrichting van de dakvlakken is een belangrijke driedimensionale opgave die alle aandacht vraagt zodat het maximaal kan worden benut voor opwek zonne-energie, groene daken en waterbuffering. Alle technische voorzieningen worden meegenomen in een geïntegreerd ontwerp waarbij rekening is gehouden met het zicht vanuit hoger

gelegen woningen. Installaties op het dak worden door een hogere dakrand zoveel als mogelijk onttrokken aan het zicht vanaf maaiveld. Zonnepanelen zijn niet toegestaan in het gevelvlak.

5.4 Technische voorzieningen voor stadsverwarming en elektriciteit worden ingepast in de nieuwbouw en zorgvuldig meeontworpen in het gevelbeeld.

5.5 Alle toegepaste materialen worden zodanig toegepast en gedetailleerd dat ze toekomstbestendig zijn.

5.6 Hemelwaterafvoer is zorgvuldig mee ontworpen in het gevelbeeld. Zichtbare HWA-pijpen zijn zorgvuldig vormgegeven, gemaakt van een materiaal dat mooi verouderd en zodanig gepositioneerd dat het een ritmiek aanbrengt in het gevelvlak.

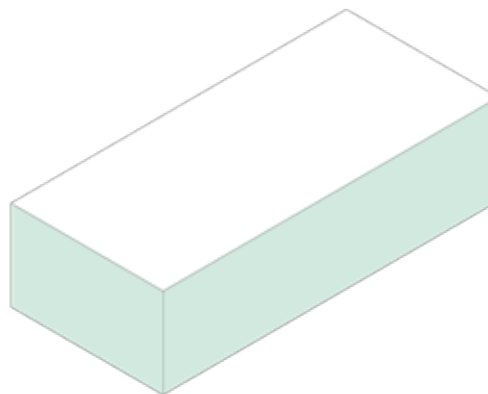
5.7 Het bestaande baksteenreliëf van Siep van den Berg krijgt een nieuwe plek in het plangebied. Dit zal afgestemd worden met Kunstpunt Groningen en de erven van de

kunstenaar. Vooralsnog heeft het de voorkeur om het kunstwerk te integreren in het ontwerp van de zuidelijke kopgevel van gebouw 2, haaks op de Gelderse Roosstraat. Het kunstwerk is hier goed inpasbaar op de begane grond en is goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

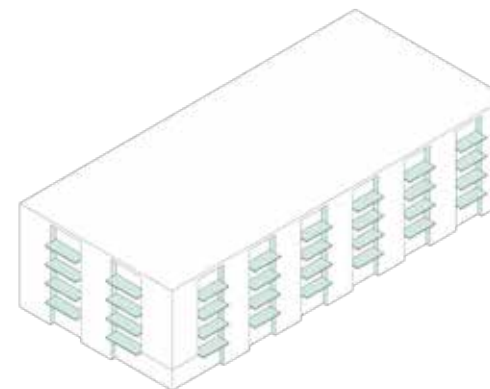
5.8 De gevelbeëindiging heeft een hogere dakrand waardoor zonnepanelen vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar zijn.

Schematische illustratie van de 5 eisen

In bijgaande schema's is op schetsmatige wijze de optelsom van de vijf topeisen geïllustreerd. De schema's zijn geen ontwerp en kunnen dus ook niet als zodanig gelezen worden.



1. Samenhangend ensemble door positionering en materiaalgebruik



2. Verticale geleding door ritmische plaatsing balkons



3. Zorgvuldig ontworpen overgangszones gebouw en openbare ruimte



4. Leefruimte voor plant en dier



5. Integrale inpassing klimaat en duurzaamheid

MUST

Wouter Veldhuis

Tea Hadzizulfic

Ridderspoorweg 140

1032 LL Amsterdam

T +31 (0)20 470 20 13

mail@must.nl

www.must.nl

Begeleidingsgroep

Nijestee

Bart den Hertog

Sjoukje Veenema

Geurt van de Kraats

Gemeente Groningen

Dien Wiersma

Aafke Stadhouders

Karlo Feunekes

