



# De Suikerzijde Noordzijde

## Ontwerp Beeldkwaliteitsplan



# Inhoud

---

## Leeswijzer

In hoofdstuk 1 beschrijven we de algemene kernwaarden van De Suikerzijde met een toelichting op het robuuste groene raamwerk uit het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 2 worden algemeen en per type straat de specifieke eisen voor de beeldkwaliteit voor de formele publieke ruimte weergegeven, aan de publieke straten en pleinen. Hoofdstuk 3 gaat juist over de beeldkwaliteit van de binnenterreinen met overmaat. In het laatste hoofdstuk wordt het te doorlopen proces omschreven om de kwaliteit van ontwerpen op de lange termijn te waarborgen.



# 1

## De nieuwe wijk De Suikerzijde

3

1.1	Introductie	4
1.2	Beeldkwaliteit en welstandsnota	6
1.3	Kernwaarden	8
1.4	Stedenbouwkundig plan	10

# 2

## Publiek raamwerk

18

2.1	Beeldkwaliteit algemeen	22
2.2	Gebiedsgerichte Beeldkwaliteitseisen	24
2.3	Beeldkwaliteit per straat	36

# 3

## Informele binnenterreinen met overmaat

44

3.1	Beeldkwaliteit algemeen	46
3.2	Beeldkwaliteit specifiek	50
3.3	Bijzondere objecten	53

# 4

## Waarborgen

54

4.1	Supervisor	58
4.2	Samenwerken	58



# 1.1 Introductie, een nieuw stadsdeel

Met de ontwikkeling van De Suikerzijde wordt een nieuw stedelijk leefmilieu toegevoegd aan de westkant van de bestaande stad Groningen. Het bedrijventerrein van de voormalige Suikerfabriek krijgt de komende jaren een steeds grotere rol in het stedelijk weefsel omdat het omliggende wijken aan elkaar hecht. De ligging van de locatie is op steenworp afstand van de binnenstad. Dit biedt samen met de omvang van het plangebied, goede kansen om De Suikerzijde de komende jaren te ontwikkelen tot een hotspot waar wonen, werken en ontspannen samen komen.

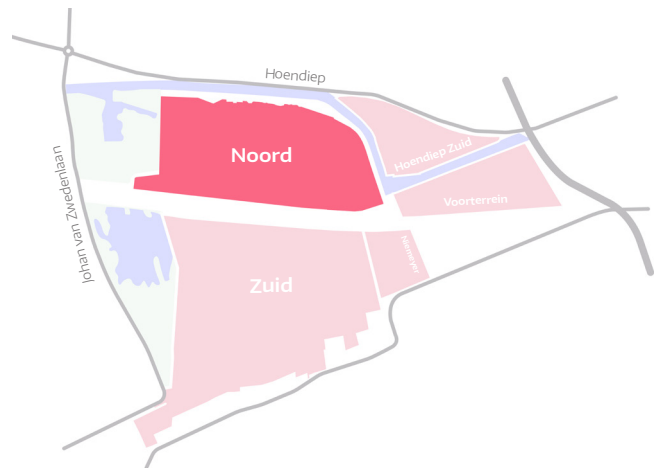
Dit Beeldkwaliteitsplan De Suikerzijde Noordzijde beschrijft de richtlijnen voor realisatie van gebouwen binnen het robuuste raamwerk van openbare ruimte uit het Stedenbouwkundig Plan (zie de afbeelding hiernaast) De richtlijnen zijn opgesteld vanuit de kwaliteiten van dit groene raamwerk. Zo begeleiden en versterken nieuwe ontwikkelingen de structuur van royale stadsstraten, pleinen en groenstraten.

Het Beeldkwaliteitsplan bouwt voort op een reeks eerdere documenten die bepalend zijn voor De Suikerzijde:

- Omgevingsvisie Levende Ruimte, 2021 (het vervolg op de Next City, 2018)
- Welstandsnota Gemeente Groningen, 2020
- Bestemmingsplan 'De Suikerzijde, deelgebied Noord'
- Structuurvisie De Suikerzijde, 2021
- Stedenbouwkundig Plan De Suikerzijde Noordzijde, 2021

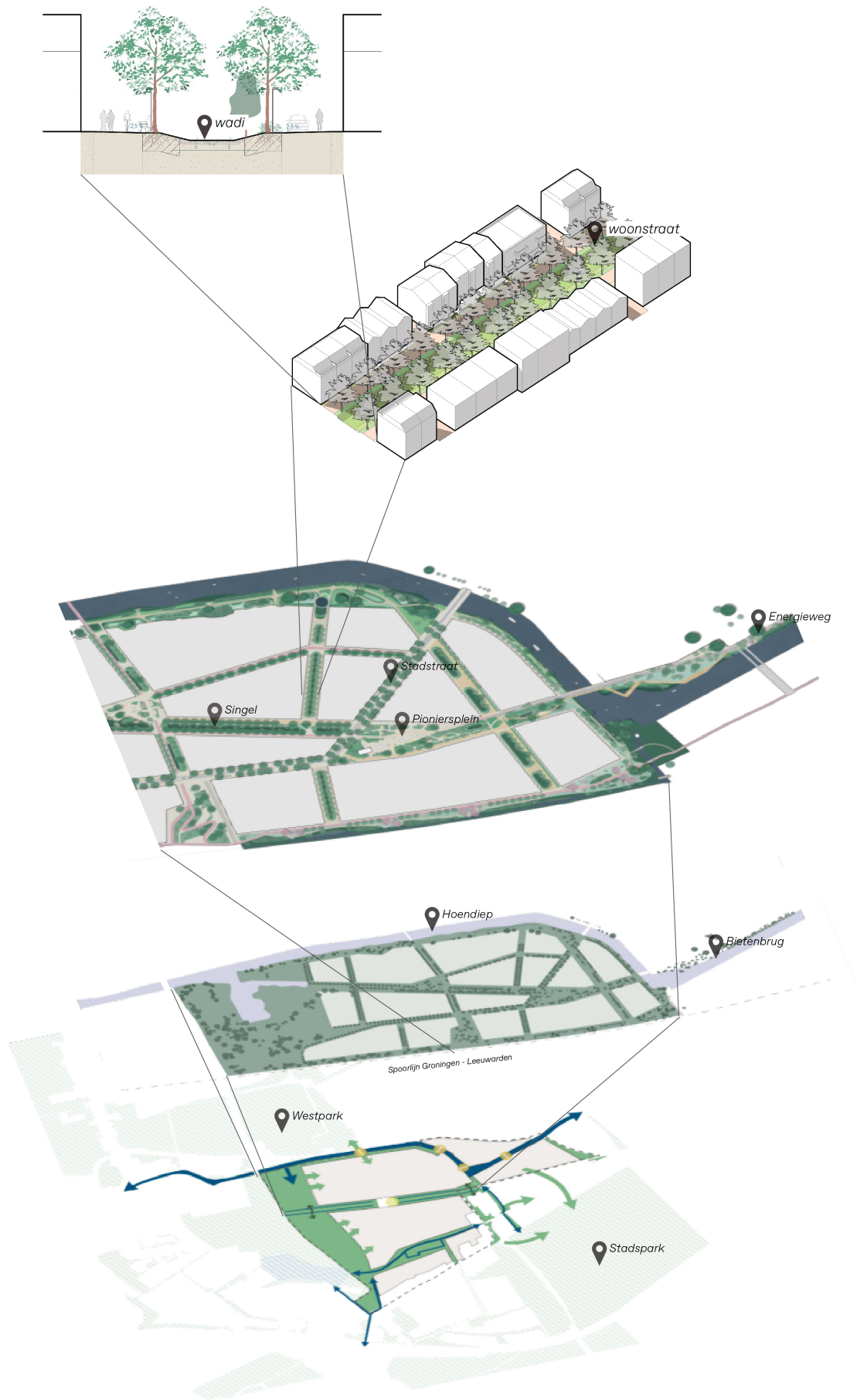
De Suikerzijde wordt stedelijk en stoer, maar vooral ook groen, royaal en uitnodigend. Je kunt er straks wonen, werken, naar school gaan en studeren. Ook is er alle ruimte voor ontspanning, sporten, wandelen en fietsen. De Suikerzijde wordt een compleet en veelzijdig stadsdeel voor iedereen. Er komen in dit gebied (160 ha) zo'n 5.000 woningen en diverse commerciële- en maatschappelijke voorzieningen. Voor het noordelijke deel staan 2000 woningen in de planning. In de eerste vier bouwvelden in het Noordoostelijk deel komen 750 woningen.

Dit Beeldkwaliteitsplan beschrijft de beeldkwaliteit van De Suikerzijde Noordzijde, het deelgebied gelegen tussen spoorlijn Groningen-Leeuwarden en het Hoendiep. De overige deelgebieden (De Suikerzijde Zuidzijde, Voorterrein en bedrijventerrein Hoendiep Zuid) worden in een later stadium verder uitgewerkt.



Indicatie ontwikkelgebieden De Suikerzijde





De Suikerzijde een groen stedelijke wijk; van visie naar uitvoering



## 1.2 Beeldkwaliteitsplan en welstandsnota



Het Beeldkwaliteitsplan De Suikerzijde Noordzijde heeft als doel de samenhang in de nieuwe woonwijk te waarborgen en een sterke herkenbare De Suikerzijde identiteit neer te zetten. Het dient als inspiratiedocument voor de architect en als toetsingsdocument voor de welstandscommissie. De algemene welstandscriteria van de gemeente Groningen gelden sowieso voor de ontwikkelingen in De Suikerzijde Noordzijde. Aanvullend hierop zijn gebiedsgerichte welstandscriteria voor De Suikerzijde Noordzijde in deze rapportage opgesteld.

### Relatie tot de Welstandsnota

Voorliggend Beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de Welstandsnota van de Gemeente Groningen (2020). De Welstandsnota heeft als doel 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 De Suikerzijde een plaats. 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. Afwijkingen worden altijd voorgelegd aan de supervisor van De Suikerzijde. In hoofdstuk 4 wordt de rol van de supervisor verder toegelicht.

### De drie Algemene Groninger Criteria

De Algemene Groninger Criteria zorgen voor een toets op drie schaalniveaus: context, gebouw en uitwerking. Kort samengevat bestaat een kwalitatief hoogwaardige omgeving volgens de Algemene Groninger Criteria uit samenhangende ruimtes en nooit uit losse elementen zonder onderling verband.

- Criterium 1: bouwwerken hebben een overtuigend ontwerpidee en leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (en de te verwachten ontwikkeling daarvan);
- Criterium 2: de schaal en schaalbeleving van een bouwwerk passen bij het ontwerpvragestuk en bij de omgeving waarin het wordt gerealiseerd. Als er binnen een bestaande (monumentale) context wordt gebouwd, bestaat er een duidelijk idee over de relatie tussen het ontwerp en de omgeving;
- Criterium 3: 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 ontwerpidee.

### Relatie tot het Bestemmingsplan

In 2021 is het bestemmingsplan De Suikerzijde Noord vastgesteld. Dit geeft weliswaar eindbestemmingen weer, maar is vanwege de vereiste flexibiliteit qua kaartbeeld niet heel erg gedetailleerd. Op deze manier kan flexibel op ontwikkelingen en behoefte/vraag ingespeeld worden, omdat de bouwstroken c.q. kavels nog niet definitief bepaald zijn. Een minder gedetailleerd kaartbeeld betekent ook dat dit beeldkwaliteitsplan een nadrukkelijke rol heeft in het nader reguleren van de bebouwing. Het bestemmingsplan 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.



### De Suikerzijde Criteria

Alle regels die in dit Beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen zijn beeldkwaliteits-/ welstandsregels. Sommige daarvan krijgen een vertaling in privaatrechtelijke afspraken en sommige zijn ook in een 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 in dit Beeldkwaliteitsplan zijn vastgelegd
- Aanvullende criteria die worden opgenomen in publiek rechtelijke documenten (Structuurvisie, Stedenbouwkundig Plan en Bestemmingsplan), privaatrechtelijke afspraken en/of in een verkavelingsplan

### 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. Verderop lichten we deze nader toe.



Maquette uitwerking proefverkaveling De Suikerzijde



## 1.3 Kernwaarden van de Suikerzijde

---



Television Centre, London (Gillespies)

### 1 | DE OPENBARE RUIMTE IS LEIDEND

Gebouwen reageren op en zijn dienend aan de openbare ruimte



Parijs, Frankrijk (Haussmann)

### 2 | CONTINUE LIJNEN VAN MENSELIJKE MAAT

Horizontale gebaren, verticale ritimiek; eenheid in verscheidenheid



Surber Areal, Zürich (Züst Gübeli Gambetti)

### 3 | WOONKWALITEIT VOOROP

Rijkheid aan typologieën, bijzondere plattegronden en goede buitenruimte





Spaarndammerhart, Amsterdam (Korth Tielens Architecten)

#### 4 | FORMEEL BUITEN, INFORMEEL BINNEN

Formele buitenzijde met verrassende en informele binnenwereld



Leidsche Rijn Centrum, Utrecht (Geurst & Schulze)

#### 5 | LEVENDIG STRAATBEELD

Mix aan programma met uitnodigende entrees en passende overgangen



Skt. Kjelds Plads, Kopenhagen (SLA)

#### 6 | GEZOND EN DUURZAAM

Toekomst – en klimaatbestendig, gericht op sociale cohesie en ontmoeting. De centrale parkeergarages hebben hierin een belangrijke rol.

# 1.4 Stedenbouwkundig plan

## Een levendig raamwerk met hiërarchie en diversiteit aan sferen

### Raamwerk van straten en pleinen

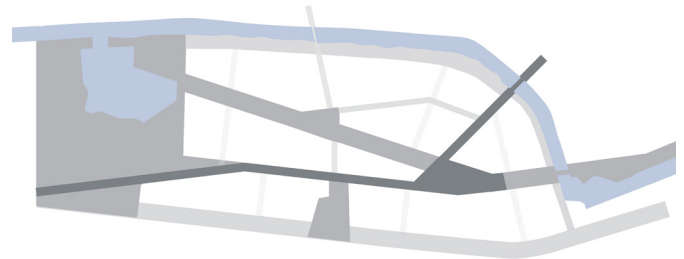
Leidend in het Stedenbouwkundig Plan is het robuuste raamwerk van stadsstraten, pleinen en diverse groenstraten. De hoofdasen in het plan zijn de stadsstraat en de singel. De stadsstraat verbindt het Hoendiep met de Johan van Zwedenlaan, en is de belangrijkste verbinder voor gemotoriseerd vervoer, zoals de bus. De straat heeft een stedelijk karakter en herbergt een veelheid aan functies in de plinten. De singel verbindt de Energieweg met het nieuwe park en rijgt bijzondere verblijfsplekken aan elkaar; suikerkade, pioniersplein, singelplein en park. De singel heeft een statige uitstraling. Aan de randen van het plan liggen robuuste brede groenzones, met aangrenzende bebouwing. Dit geeft een voorname stadsentree aan deze nieuwe wijk. Daartussen zijn de groenstraten opgespannen, als leefstraten.

### Diverse straatprofielen zonder parkeren

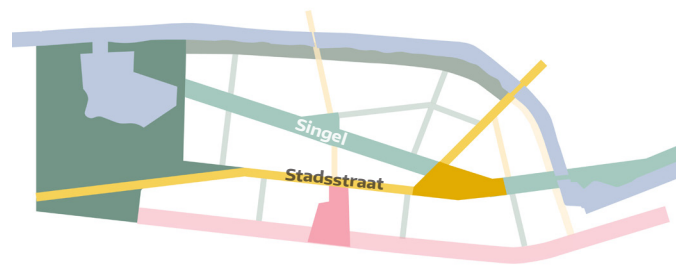
De Suikerzijde Noordzijde laat een grote diversiteit in groene profielen zien, (a)symmetrisch gelegen wadi's, continue bomenlanen, groenstroken in de zon of juist in de schaduw. De diverse profielen zijn herkenbaar en nodigen uit tot verschillend gebruik, met uitlopmogelijkheid vanuit privé voortuintje of stoep. Geen plek is hetzelfde in de Suikerzijde Noordzijde. Er wordt niet geparkeerd in de openbare ruimte van De Suikerzijde Noordzijde. Al het parkeren wordt opgelost binnen de bouwvelden, in buurtstallingen en deels op maaiveld binnen de bouwblokken. Bezoekers parkeren hun auto in gemeentelijke commerciële parkeergarages.

### Commerciële- en maatschappelijke voorzieningen

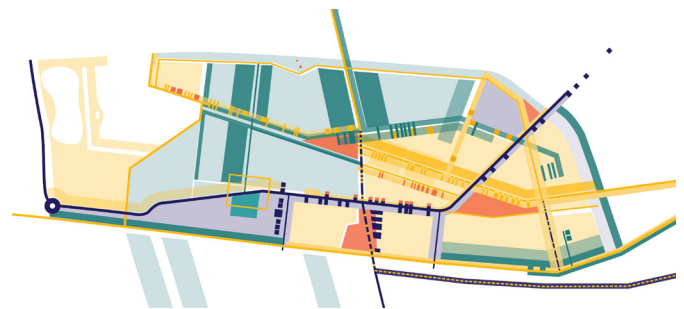
Het niet-woonprogramma concentreert zich langs de stadsstraat en de pleinen. Voor het gehele plangebied Noordzijde is de richtlijn per bouwveld minimaal 5-10% ruimte voor niet-woon programma (commercieel en/of maatschappelijk). Hiermee spelen we in op de gewenste levendigheid en interactie verspreid over het stadsdeel. Functies in de plint aan de hoofdstructuur hebben een uitlopmogelijkheid richting het binnenterrein. De formele publieke ruimte aan de straten en pleinen staat in contrast met de informele binnenwerelden.



Hiërarchie raamwerk



Diversiteit aan sferen

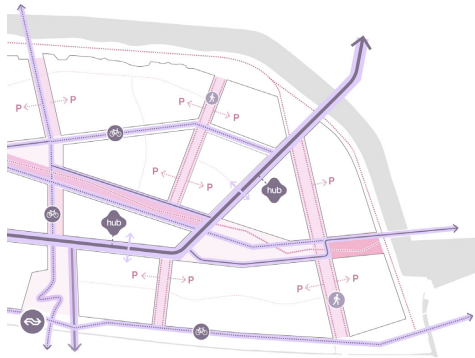


Menging van rust, reuring en ruis verdeeld over plangebied; ruimte voor rustige woonmilieus en werk in groene setting tot dynamische stadsstraten met diverse werk en onderwijsfuncties en bovenliggende woningen



Indicatie voorzieningen; ruimte voor niet woonfuncties in alle bouwvelden, concentratie rondom Pioniersplein en Stationsplein

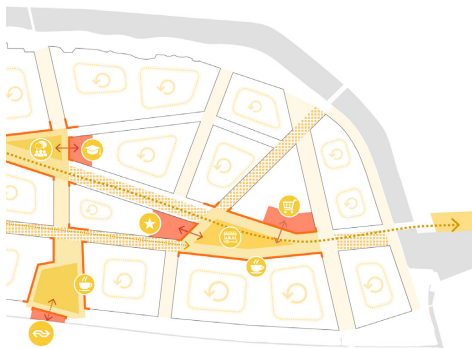




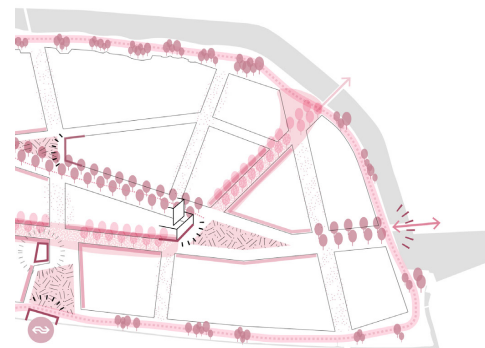
Concept mobiliteitsnetwerk



Concept groenblauwnetwerk



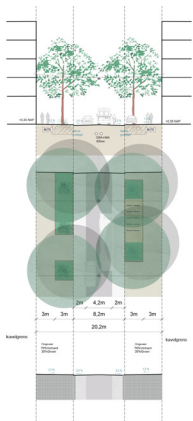
Concept sociaalnetwerk



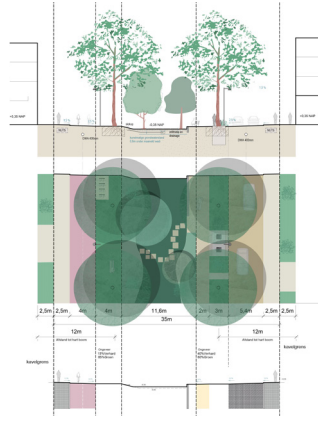
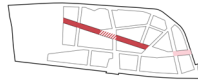
Concept belevingsnetwerk

# 1 / Hoofdassen

Stadsstraat



Singel



# 2 / Pleinen

Pioniersplein



Singelplein



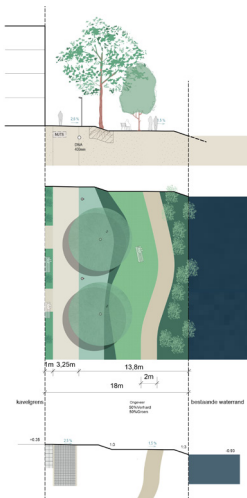
Stationsplein



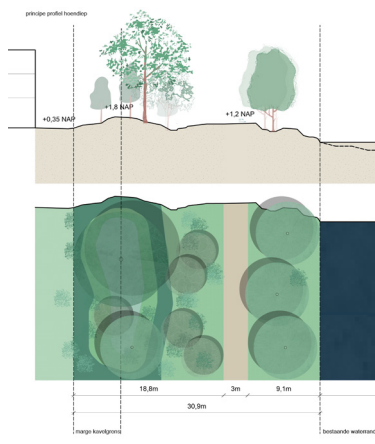


### 3 / Randen

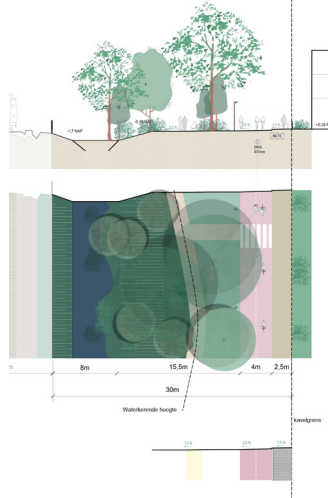
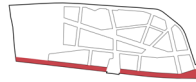
Hoendiepkade



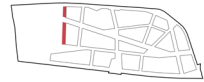
Hoendiepoever



Spoorzone

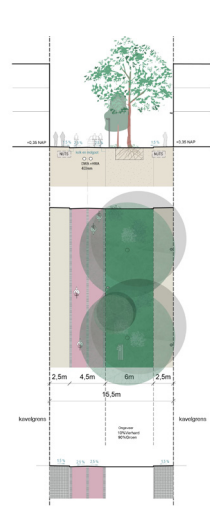


Parkrand

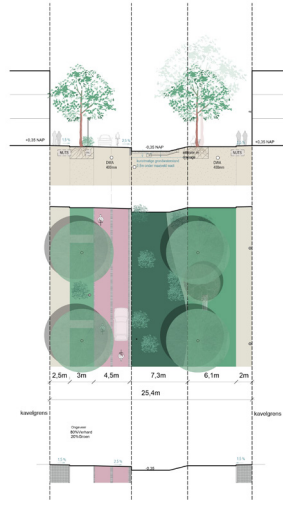


### 4 / Groenstraten

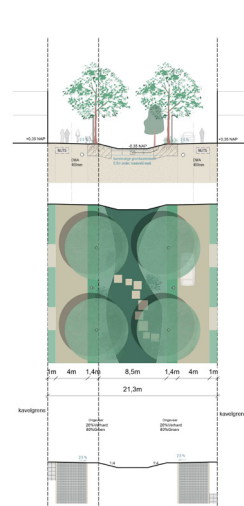
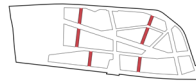
Fietsstraat



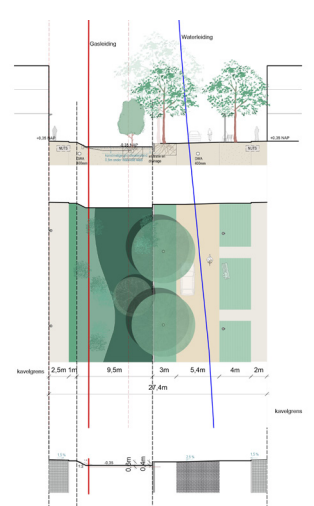
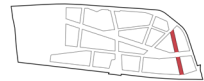
Parkstraat



Woonstraten



Suikerlaan



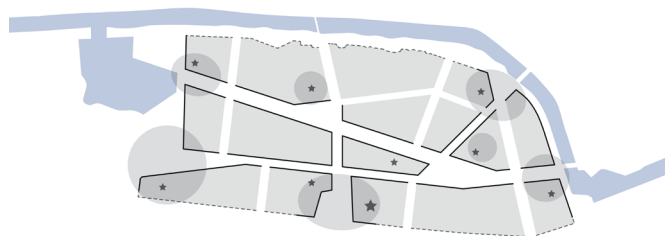
# Grote bouwvelden met verrassende binnenmilieus

## Bouwvelden

Temidden van het raamwerk van straten en pleinen liggen grote bouwvelden. Deze bouwvelden hebben 20% overmaat. Dit betekent dat in de uitwerking ruimte is voor de doorwaadbaarheid met bijvoorbeeld voetpaden, en voor het groene karakter. De bebouwing aan de randen van het bouwveld volgen de regels vanuit de straten. De bebouwing op het binnenterrein volgt in hoofdopzet de gebiedsgerichte Suiker criteria, maar is op onderdelen vrijer (zie P48-49).

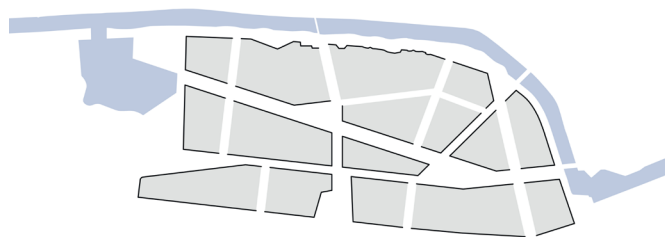
We ontwerpen telkens aan een samengesteld bouwblok (referentie Hortusbuurt), met verschillende typologieën. Het beeld is overwegend horizontaal, om te verbinden, en te begeleiden. De straatwanden omsluiten en begeleiden zo de openbare ruimte. De maten in De Suikerzijde zijn royaal, de architectuur mag daarom voornaam zijn om deze ruimte te vatten. We gaan uit van een stad van 4-6 bouwlagen aan de formele hoofdstructuur, met bebouwing hoger dan 11 meter. Op strategische plekken zijn hoogte accenten mogelijk. De hoofdmassa van het gebouw volgt de rooilijnen van straten en pleinen. Het hoogteaccent zelf ligt terug ten opzichte van de gevellijn van het gebouw.

De overgangszones tussen bebouwing en de straat stimuleren de toe-eigening, het gebruik, actieve plinten, interactie en geen dichte gordijnen. De inrichting van de openbare ruimte typeert zich als overweldigend groen met stevige bomenlanen, oevers en kades. De Groenstraten krijgen een wadi die symmetrisch of assymetrisch in het profiel ligt. De openbare ruimte is genereus, royaal en lommerrijk, kent diverse beplanting en is speels voor jong en oud. Ook nodigt de openbare ruimte uit tot ontmoeting, spelen, sporten en het maken van een wandeling.



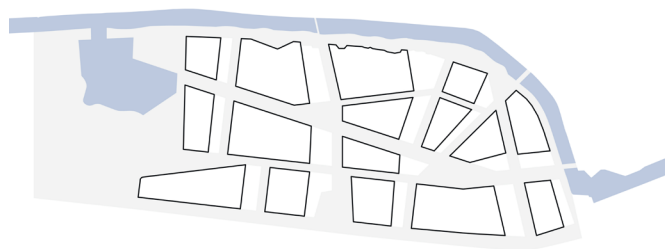
Bouwhoogte volgens bestemmingsplan

- Min. 4 lagen (11m), maximaal 6 lagen (20m)
- - Max. 4 lagen
- ★ Indicatie zoekgebied hoogteaccent min. 4 lagen (11m), max. 12 lagen (38m)
- ★ Max. 70m (incl. zoekgebied)

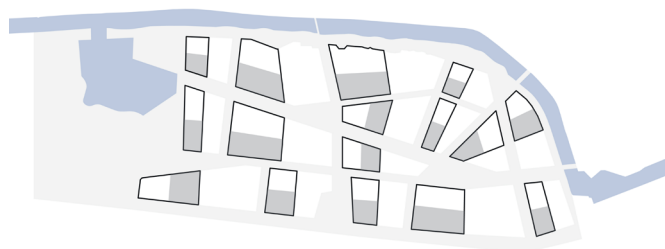


Plinthoogte volgens bestemmingsplan

- Min. 3,5m
- Min. 3m



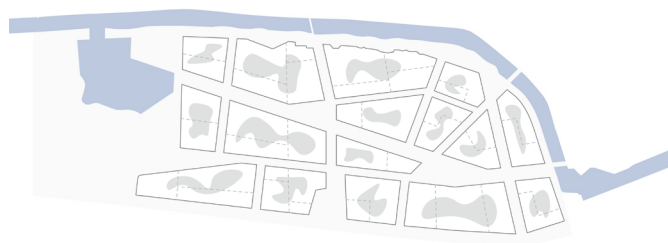
80%/20% uitgeefbaar/overmaat



Circa 25% onverhard



Het plan van De Suikerzijde bestaat uit een formele openbare ruimte met royale groene straatprofielen. Daartussen liggen de informele binnenwerelden van de bouwvelden. Het contrast tussen formeel en informeel verloopt gradueel. De bebouwingswanden gelegen aan de hoofdassen van het plan zijn stedelijk, stoer, groots en hebben grandeur. Hoe formeler de stedelijke ruimte hoe strakker de gebouwen zijn vormgegeven. Beeldkwaliteitseisen schrijven voor: gebouwen staan op de stoep, in de rooilijn, hebben een grotere korrel (schaal). Daarbij ligt de nadruk op horizontaliteit en continuïteit. De binnenwerelden zijn verrassend, intiem, lommerrijk en royaal. Ze worden ontworpen als plein, steeg, woonpark, collectief hof en dekhof en tonen verschillende gradaties in informaliteit en collectiviteit.

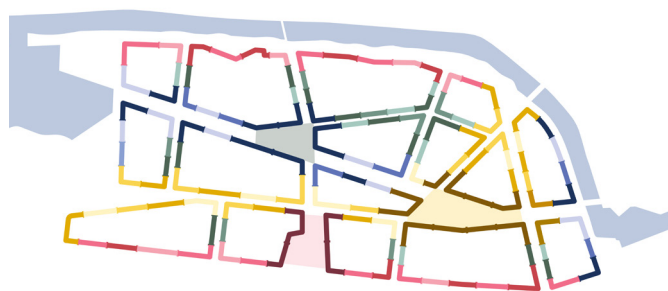


Contrast tussen formele openbare ruimte en informele binnenwereld

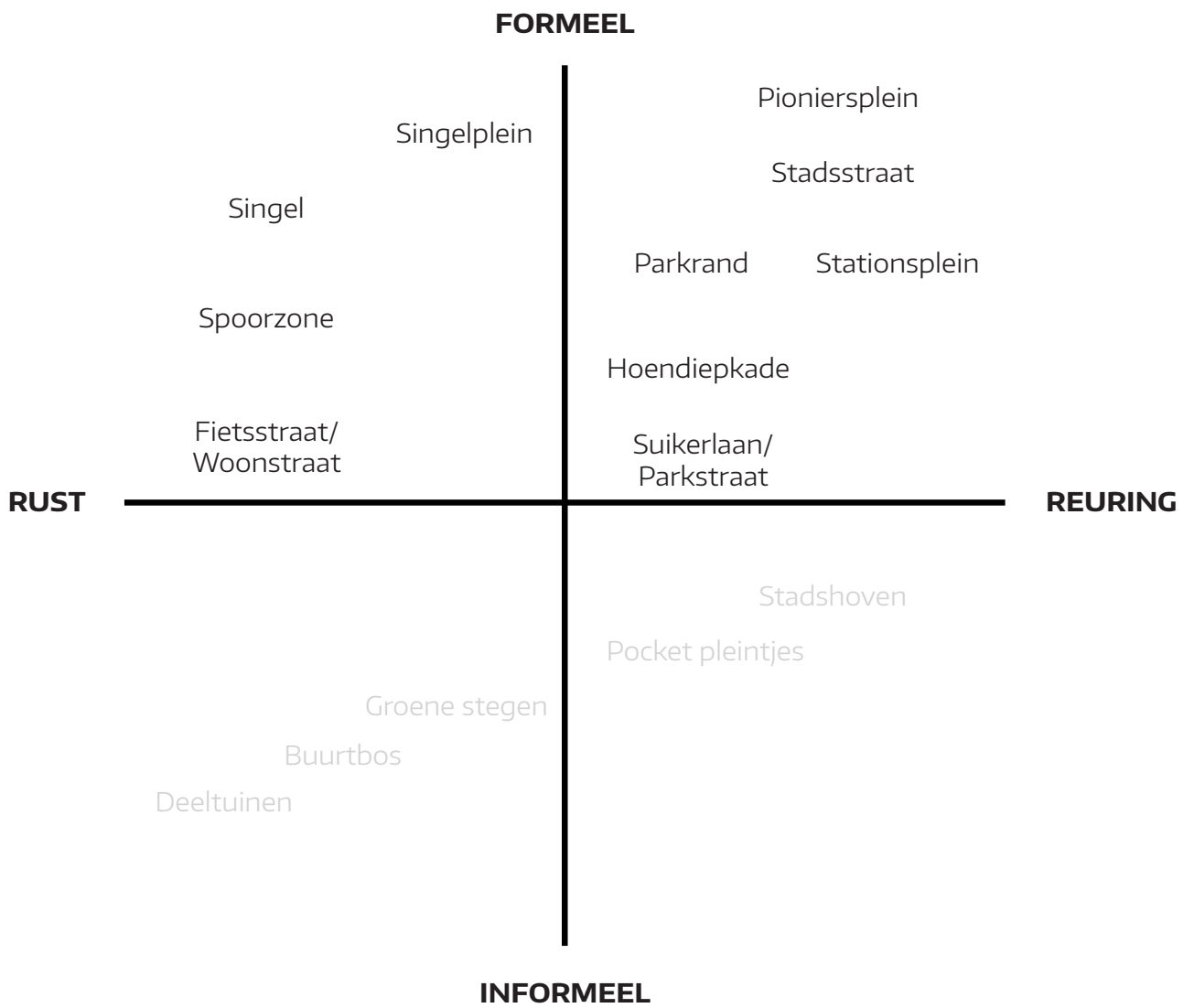
Alle lagen beeldkwaliteit bij elkaar opgeteld komen samen in de verschillende hoofdstraten van het plan. De Suikerzijde zet in op sterke continuïteit. Bouwmassa en inrichting van het maaiveld worden in samenhang ontworpen, aan weerszijden van straat en plein. De hoofdassen hebben verschillende sferen. In de architectonische uitwerking wordt dit meegenomen:

- » Hoogstedelijk, Stationsplein
- » Stedelijk, Pioniersplein en Stadsstraat
- » Statig, Singelstraat
- » Voornaam, Randen
- » Leefstraten, groene woonstraten

In het Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte De Suikerzijde Noordoost is voor de materialisering van de hoofdstraten en pleinen gekozen voor een lichte grijze kleurstelling in hoofdzakelijk gebakken materiaal. De verschillende kleuren grijzen zorgen voor een rustige achtergrond voor al het overweldigde groen in de nieuwe wijk.



Duiding van het karakter van de profielen



Gradaties van het formele karakter binnen het publiek raamwerk





Leidsche Rijn Centrum, Utrecht (Geurst & Schulze)



Engelse Park, Groningen (Bedaux de Brouwer)



# 2 Publiek raamwerk







*Au Pain d'Antan*

ARTISAN BOULANGER

Bistro

Bistro

*Aux Chiffons*

M 7215 20











## 2.1 Beeldkwaliteit algemeen

### Weefsel zorgt voor eenheid in verscheidenheid

#### Eenheid in verscheidenheid

De gebouwen in De Suikerzijde Noordzijde voegen zich in het totaal. De samenhang staat voorop. Lange straatwanden begeleiden de structuur van de openbare ruimte en benadrukken de continue stedelijke ruimte. Om de eenheid te waarborgen, zijn er randvoorwaarden in bouwhoogte, rooilijn, korrelgrootte, gevelopbouw en kleurstelling. Het beeld is overwegend horizontaal, om te begeleiden en te verbinden. Middels verticale geleiding in de gevels wordt de herkenbaarheid en menselijke maat onderstreept. De individuele uiting is daarbij ondergeschikt aan het totaal.

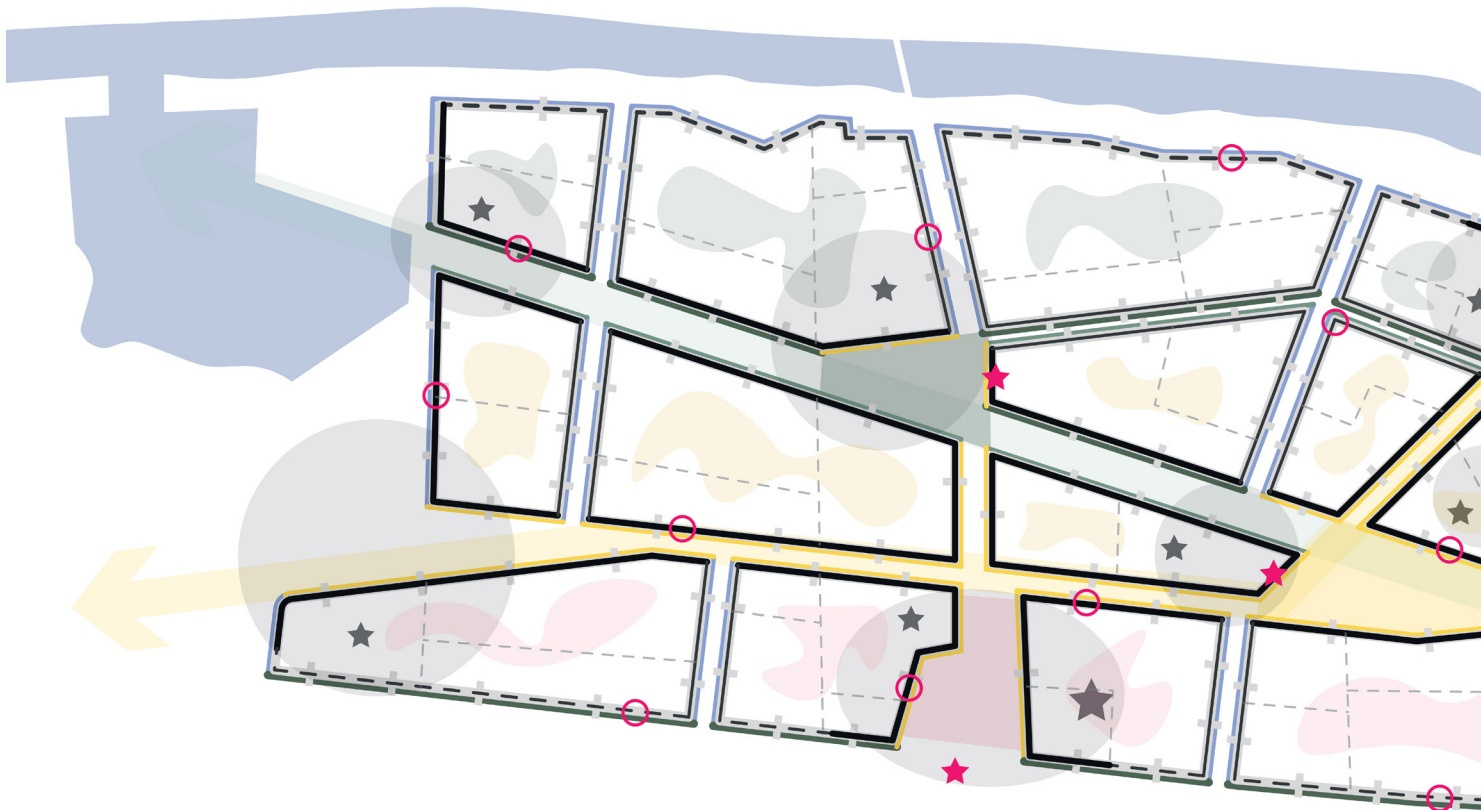
De stedenbouwkundige ensembles vertonen een hoge mate van eenheid. Bij alle pleinen is er een bijzonder (afwijkend) gebouw: de basisschool aan het Singelplein, het Pioniersgebouw aan het Pioniersplein en het stationsgebouw aan het Stationsplein. In elke straatwand van het bouwveld

is er een verrassing in de vorm van een poort of steeg of een bijzonder gebouw dat net contrasteert, qua maat, qua hoogte of qua materiaal. Deze elementen van 'verwondering' bieden oriëntatie en leesbaarheid. In overleg met de supervisor worden deze uitgewerkt.

#### Vakmanschap

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer het getuigt van het vakmanschap van de ontwerper en er wordt voldaan aan de volgende algemene criteria:

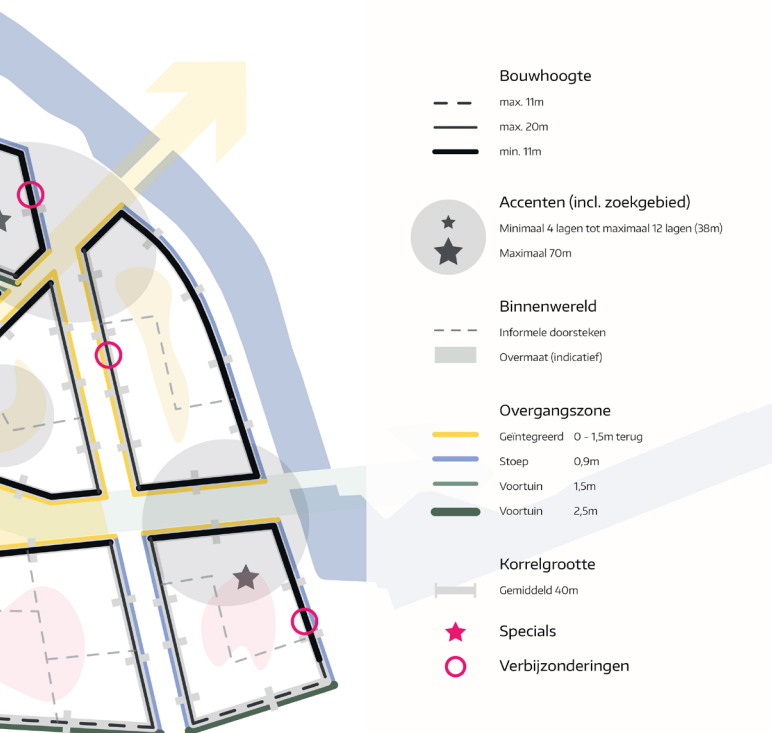
- Het bouwwerk levert met zijn gevel(s) een passende bijdrage aan het openbare gebied.
- De verschillende delen van het bouwwerk zijn in hun uiterlijke verschijningsvorm logisch en samenhangend.



Overzichtskartaal randvoorwaarden publieke raamwerk



- Er bestaat samenhang tussen de verschillende onderdelen, zoals onder andere de massa('s), gevels en details van het bouwwerk of van de bouwwerken.
- Er wordt rekening gehouden met de relatie tussen het maaiveld en de gevel en tussen de gevel en het dak.
- De opbouw van de gevels is herkenbaar en consequent, waarbij een evenwicht tussen helderheid en complexiteit in het gevelbeeld bestaat.
- De detaillering, reliëf, textuur, materiaalkeuze en kleurstelling zijn in relatie tot de totale verschijningsvorm van het bouwwerk vormgegeven.
- De gevelopbouw is consequent en goed van verhoudingen.
- Van een bouwwerk wordt verwacht dat het passend is binnen het beoogd ruimtelijk beeld, maar ook dat het op zichzelf logisch en consequent is vormgegeven. Het gaat hierbij om de verhoudingen van het bouwwerk in schaal, vorm en massaopbouw ten opzichte van de verhoudingen in de omgeving, zoals die tot uitdrukking komen in de stedenbouwkundige context van gebouwen en openbare ruimte.
- De verhoudingen, de detaillering en de materialisering van het gebouw moet logisch, evenwichtig en consequent van opbouw zijn. Wanneer een gebouw een contrast vormt ten opzichte van zijn omgeving moet dit een hogere kwaliteit opleveren.

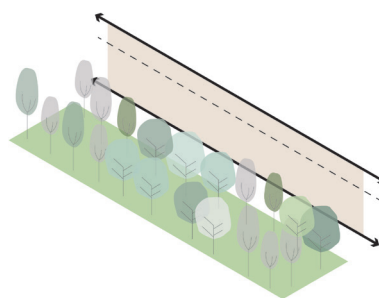


## 2.2 Gebiedsgerichte Beeldkwaliteitseisen

eisen voor bebouwing aan het publieke raamwerk

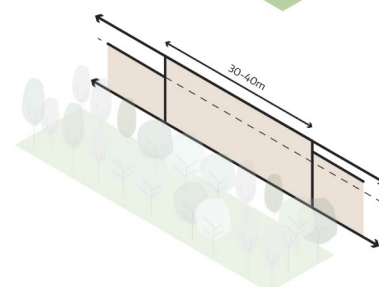
### 1 Continuïteit

Royale openbare ruimte begeleid door lange lijnen van 4-6 lagen



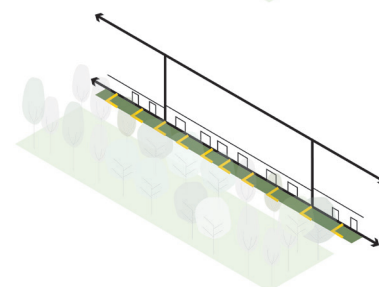
### 2 Stadse korrel

Elegante stadsblokken met een wisselende korrel van gemiddeld 30 tot 40m, vanaf 16 tot maximaal 50m



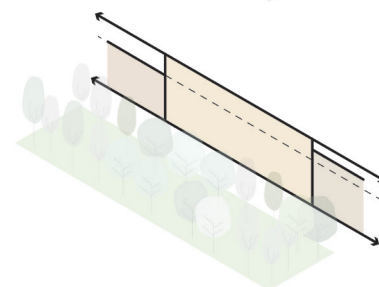
### 3 Overgangen

Een vaste rooilijn gerelateerd aan profiel en oriëntatie zorgt voor een formele buitenzijde en dient als schakel tussen openbaar en privé



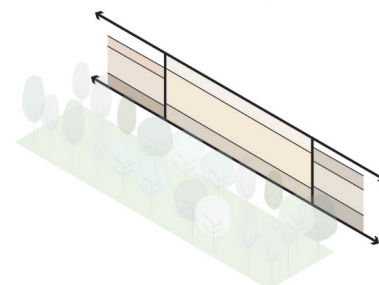
### 4 Ton sur ton

Gebouwen vormen een familie van lichte warme tinten



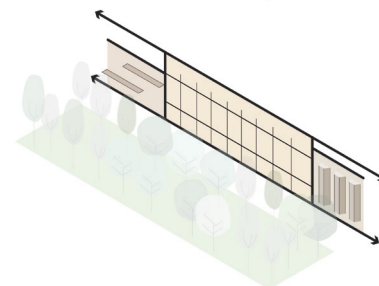
### 5 Geleding

Klassieke gevelopbouw plint-midden-kroon



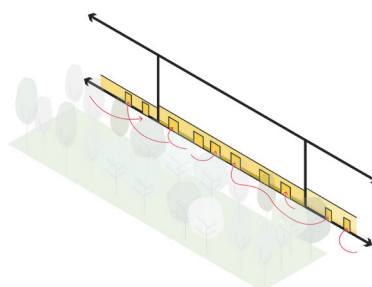
### 6 Plasticiteit

Horizontale gebaren, verticale ritmiek ten behoeve van menselijke maat



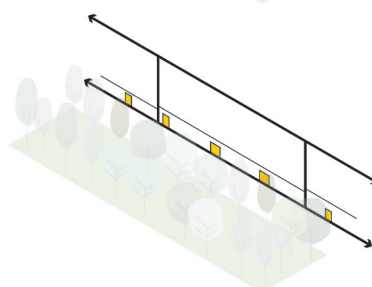
# 7 Levendige plinten

Interactieve plinten die uitnodigen tot ontmoeting



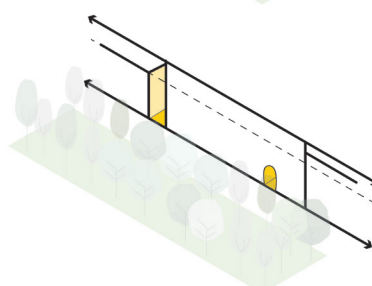
# 8 Entrees

Gemiddeld elke 10m een voordeur



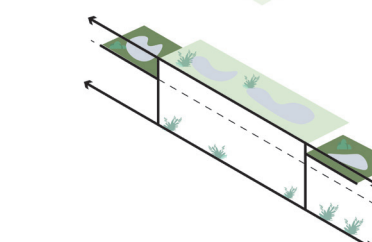
# 9 Poorten en stegen

Verbijzondering van de gevelwand als toegang naar de informele binnenwereld



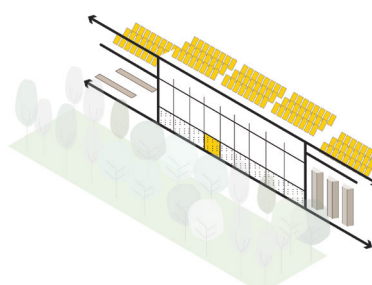
# 10 Natuur inclusief

Ruimte voor mens en dier



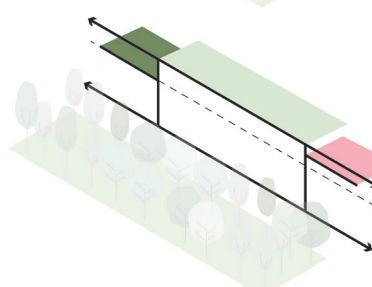
# 11 Overig

Berguimtes en nuts/installaties geïntegreerd in de architectuur



# 12 De vijfde gevel

Dubbelgebruik van het dak





# 1 Continuïteit

Royale openbare ruimte begeleid door lange lijnen van 4-6 lagen

De continue stad in De Suikerzijde noord maken we met stevige straatwanden in 4-6 bouwlagen. De minimale bouwhoogte aan de publieke hoofdstructuur is 11m. Deze hoogte past goed bij de grote maten van de openbare ruimte. Het vraagt om innovatieve oplossingen in grondgebonden woningen de Suikerhuizen. Bij toepassing van nieuwe houten gebouwconstructies is het denkbaar dat in beperkte mate licht afgeweken kan worden van deze maximale hoogte (dikker benodigd vloerpakket).

## Criteria

- Gebouwen staan in de rooilijn
- Gebouwen hebben een vergelijkbare hoogte tussen 11-20m
- Stedenbouwkundige hoogte accenten terugliggend

# 2 Stadse korrel

Elegante stadspanden met een wisselende korrel van gemiddeld 30 tot 40m breed

De Suikerzijde draagt een stads karakter uit. De korrel is daarbij bepalend voor het straatbeeld. Een standaard beukmaat (breedte) van een enkele woning is zo min mogelijk af te lezen in de wanden van de straten. De stadsblokken in de Suikerzijde zijn elegant en hebben een pandbreedte van gemiddeld circa 30-40 meter, (minimaal 16m, maximum 50m) Grondgebonden woningen worden als reeks ontworpen. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat het ene pand contrasteert met een buurpand. Wel zijn er verlichte verschillen in ritmiek, geleding en detaillering. De leesbaarheid van de stedenbouwkundige korrel kan uitgewerkt worden met andere raamopeningen, andere begane grond hoogte, ander materiaal, andere voordeur, een ander karakteristiek detail etc.. De onderbrekingen van de horizontale lijn in het straatbeeld is ontworpen.

## Criteria

- Stedenbouwkundige korrel gemiddeld 30-40m (minimaal 16m, maximum 50m)
- Leesbaarheid onderscheid naburig pand

# 3 Overgangen

Een vaste rooilijn gerelateerd aan profiel en orientatie zorgt voor een formele buitenzijde en dient als schakel tussen openbaar en privé

Langs de hoofdstructuren van het plan liggen zoveel mogelijk entrees / voordeuren, mensen hebben hun adres aan de formele suikerlanen en straten. Zachte overgangen tussen privé en openbaar worden georganiseerd door voortuinen met lage gemetselde tuinmuren en groene hagen, deze zijn mee ontworpen in de architectuur en het landschapsplan. Zowel in de hoofdstructuur als in de bouwvelden zijn gradaties van een formeel en informeel karakter voelbaar. Hoe formeler van aard, hoe meer geïntegreerd is de overgangzone in de architectuur. Aan de meer formele straten zorgen nissen en loggia's als inpandige buitenruimte / entree voor een zachte overgang. De suikerplinten zetten in op interactie binnen-buiten.

## Erfafscheidingen

Wanneer de erfafscheiding grenst aan de openbare ruimte, wordt deze vormgegeven als onderdeel van de bebouwing. Voortuinen zijn voorzien van een haag geïntegreerd met een harde, blijvende voorziening (hekje en/of gemetselde lage muurtjes).

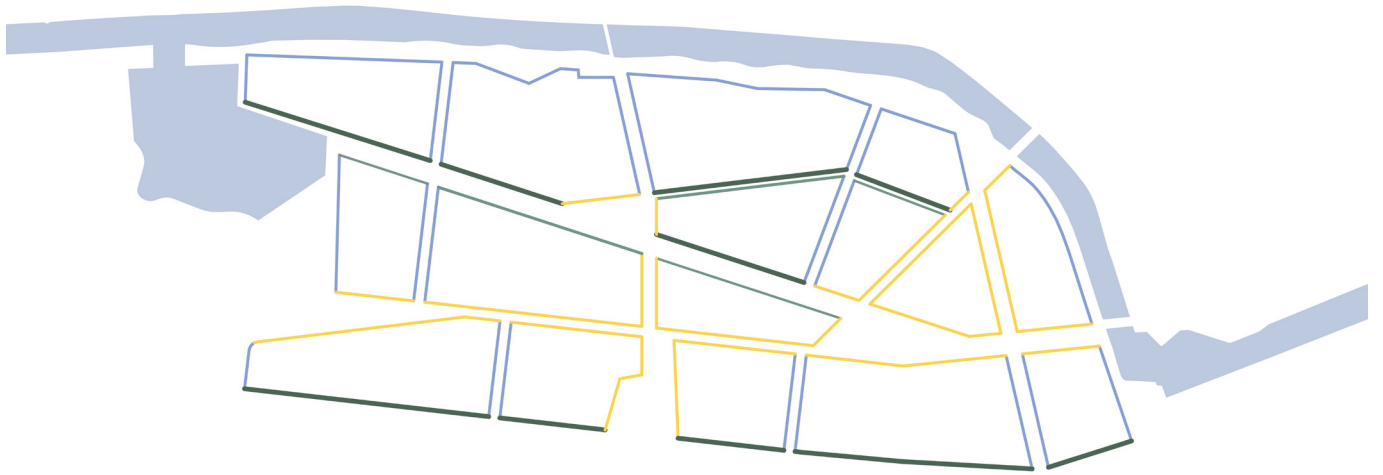
De Delftse stoep is een smalle zone vóór een woning. Deze ruimte is de overgang van privé naar openbaar en mag individueel met hoogwaardig duurzaam materiaal worden bestraat.

## Buitenruimte

Buitenruimte is gerelateerd aan de overgangzone. Alle gebouwen dragen bij aan een goede relatie met de openbare ruimte, met name op de eerste twee bouwlagen. Er zijn geen balkons op de 1e verdieping aan de hoofdstructuur. Smalle doorlopende balkons of luifels ter accentuering van de plint zijn wel toegestaan. De gevels zijn rijk vormgegeven, met bijvoorbeeld erkers, balkons en loggia's, om een optimale interactie met de openbare ruimte en leven op straat te faciliteren. Erkers en balkons steken, afhankelijk van het straat profiel max. 0,90m of max. 1,2m uit de rooilijn.

## Criteria

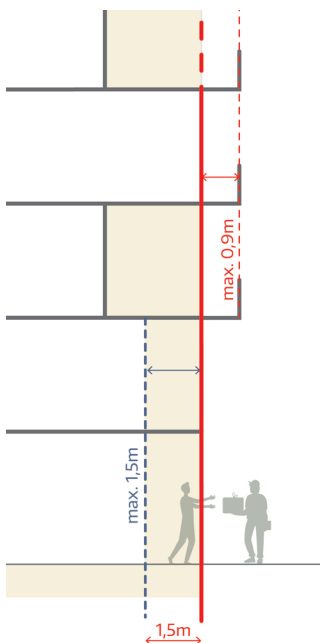
- Dezelfde overgangzone per type straat
- Erfafscheiding mee ontworpen als onderdeel van de architectuur
- Geen uitkragende balkons (grote buitenruimten bestaan uit combinatie uitkraging+loggia)



## Stoep

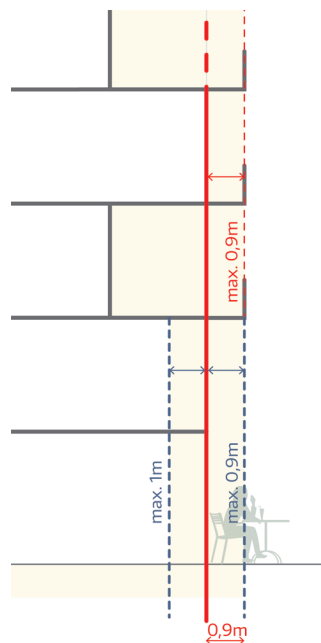
### Geïntegreerd 0 - 1,5m terug

Overgang is onderdeel van de architectuur en ligt achter de rooilijn. Door middel van terugliggende entree's, erkers, geïntegreerde bankjes.



### Stoepzone 0,9m

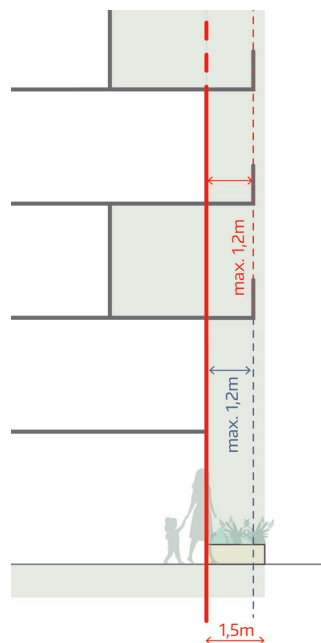
Stoepzone onderscheidt zich door afwijkende bestrating of hoogte en heeft een stedelijke uitstraling. Geveltuintjes, plantenbakken, bankjes mogelijk.



## Voortuin

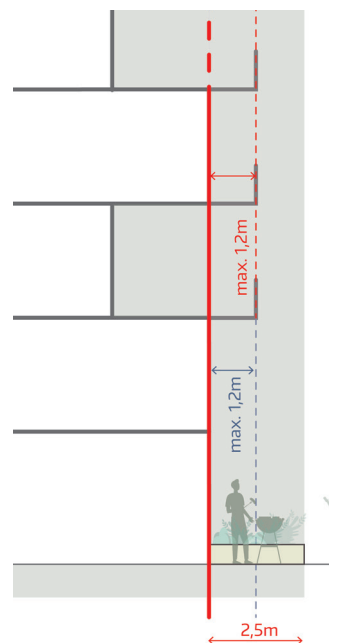
### Voortuin op noord 1,5m

Voorzone als privetuin voor de woning. Afscheidingen zijn gebouwd en hebben per straat een eenduidige afscheiding.



### Voortuin op zuid 2,5m

Voorzone als privetuin voor de woning. Voortuinen bieden ruimte aan groen maar ook aan fietsen en andere vervoersmiddelen, zodat het gezonde bewegen binnen handbereik is. De tuinen worden meontworpen in landschap of architectuur.



## 4 Ton sur ton

Gebouwen vormen een familie van lichte warme tinten

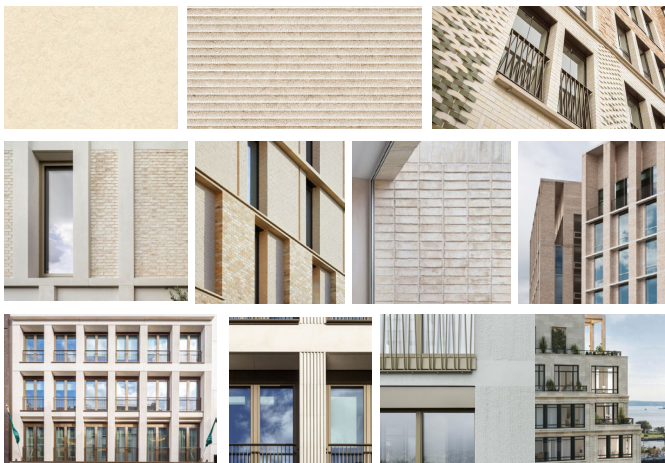
Een nieuw stadsdeel vraagt om spraakmakende architectuur. Architectuur die in een tijdlaag is gebouwd met duurzame tijdloze materialen. Kenmerkend voor De Suikerzijde is dat er grote elegante stadsblokken zijn. De gebouwen variëren licht in afmeting en detail maar delen ook karakteristieken. Ze zijn in een licht stenig of houten palet gemaakt (dat mooi oplicht in het noorderlicht).

Gebouwen vormen een familie van kleur, hoogte en uitstraling. Ton sur ton, in een lichte zandkleur. De lichte tinten in architectuur vormen een aanvulling op de groenen en grijzen in de openbare ruimte. De bruin, beige, witte kleuren van suiker matchen goed met de identiteit van het stadsdeel dat een eenheid wil zijn en zich bescheiden opstelt ten opzichte van de natuur. Het materiaal verouderd duurzaam. Het is tijdloos. Baksteen, natuursteen en hout voeren de boventoon. Op strategische plekken kan hiervan in overleg met de supervisor afgeweken worden.

De materialen en de kleurstelling voor De Suikerzijde zijn in hoge mate bepalend voor een warme sfeer. Materialen zijn natuurlijk en duurzaam, dat wil zeggen dat zij mooier worden naar mate zij ouder worden. Het overheersende materiaal voor de voorgevels zal gebakken materiaal zijn in warme tinten. De kleuren mogen niet schreeuwend zijn.

### Criteria

- Steenachtige materialen in lichtere tinten als belangrijkste bouw materiaal, in combinatie met een licht houten palet
- Het gebouw als geheel moet mooi verouderen



## 5 Geleding

Klassieke gevelopbouw plint-midden-kroon

De Suikerzijde Noordzijde kent een klassieke opbouw wat betreft de gebouwen: een basis (plint), het midden en een dakbeëindiging. De gebouwen staan stevig op de grond. De klassieke opbouw moet terugkomen in de gevels van de bouwblokken, met als doel samenhang te bereiken. Gevels hebben een plint, een duidelijke entree en een vormgegeven dakrand. De opbouw van de gevel is daarmee consequent, goed in verhouding, rustig en toch gevarieerd: eenheid in verscheidenheid.

### Criteria

- Verbijzondering van de plint
- Verbijzondering van de dakrand



28 Commercial Street, Whitechapel, Tower Hamlets (Platform 5 Architects)



# 6 Plasticiteit

Horizontale gebaren, verticale ritmiek ten behoeve van menselijke maat

De gevel vormt een continue wand. Het beeld is overwegend horizontaal, om te begeleiden en te verbinden. Horizontale gebaren, middels verticale geleding in de gevels wordt de herkenbaarheid en menselijke maat onderstreept. Plasticiteit in de gevel geeft dieptewerking, reliëf, schaduwwerking. De eenheid in kleurstelling mag niet 'saaï' overkomen (dieptewerking is nodig). Gebouwen staan niet 'kaal op de grond'. Diepe neggen, een nis of een veranda zorgen voor een goede overgang.

## Criteria

- Verspringingen in de gevel (nis / erker) vallen binnen het hoofdvolume van de stedenbouwkundige korrel
- Naastgelegen gebouwen hebben een onderscheidende ritmiek in de gevel
- Toepassing van diepe neggen ten behoeve van schaduwwerking in de gevel

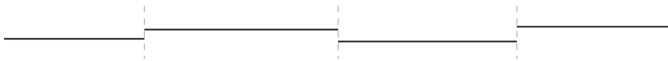


Continue lange lijnen in toon die begeleiden

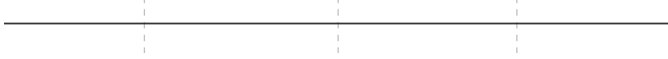


Plasticiteit, verticale ritmiek en voordeuren maken de korrel leesbaar

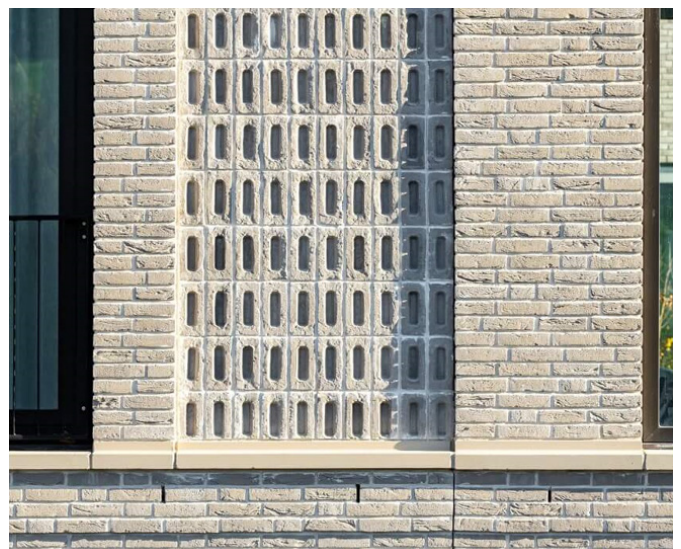
1 / Geen verspringingen per korrel



2 / Vaste rooilijn zorgt voor eenheid en statigheid



3 / Plasticiteit binnen de korrel voor menselijke maat



Details zorgen voor menselijke maat

The Hudsons, Rotterdam (Orange Architects)



Fischers Allee, Hamburg (Lorenzen Mayer Architekten)



Oostenburg, Amsterdam (Space Encounters)



# 7 Levendige plinten

Interactieve plinten die uitnodigen tot ontmoeting

De gebouwen in De Suikerzijde staan stevig op de grond. De levendige plinten hebben een uitnodigend en open karakter, reeksen van voordeuren versterken dit. Plinten worden benadrukt in de architectuur worden met aandacht en detail ontworpen. De begane grond aan de publieke hoofdstructuur heeft een minimale hoogte van 3,5 meter. Dit geldt met name langs stadsstraat, singel en pleinen. Deze hoogte biedt de mogelijkheid verschillende functies in zich op te nemen (wonen, werken, voorzieningen). Gemiddeld elke 10m is er een entree aan de openbare ruimte. De gemeenschappelijke lobby's bieden zicht op het prachtige groen in het binnengebied. Hofentrees geven uiting aan de overgang van publieke ruimte naar het besloten hof. De hofentrees (stegen en poorten) hebben een royale maat en een dubbele verdiepingshoogte. Alle gebouwen dragen bij aan een goede binnen-buiten relatie ten opzichte van de openbare ruimte. Elk gebouw heeft een zorgvuldig vormgegeven overgangs- of voorzone, afhankelijk van de type straat.

## Criteria

- Minimale hoogte begane grond 3,5m
- Suikerplinten zetten in op een goede interactie binnen – buiten (geen dichte plinten)
- Dansende plinten (niet alle plinten zijn van gelijke hoogte)



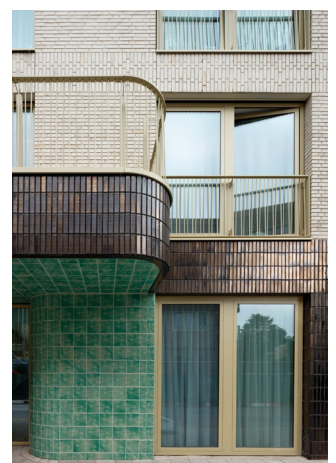
# 8 Entrees

Gemiddeld elke 10m een voordeur

Gemiddeld elke 10m is er een entree die reuring op straat bevordert. Entrees zijn rijk vormgegeven. Vanwege de gewenste variatie, individualiteit en telbaarheid moeten toevoegingen aan de gevel, zoals bijvoorbeeld verlichting en huisnummer meegenomen in het ontwerp van de architect van elke woning en of elk ensemble worden meegenomen. Er wordt aandacht gevraagd voor keuze, detaillering en inpassing van elementen als deurbel, brievenbus en oplossingen voor hemelwaterafvoer. Appartementengebouwen hebben meerdere entrees aan de straat; verticale stijpunten worden aan de binnenzijde van de blokken gepositioneerd.

## Criteria

- Gemiddeld elke 10m een entree
- Rijk vormgegeven voordeuren





## 9 Poorten en stegen

Verbijzondering van de gevelwand als toegang naar de informele binnenwereld

Aan de buitenzijde van de grote bouwvelden staan de gebouwen schouder aan schouder. Het is duidelijk van wie de straat is en van wie de voorzone van de woning. Hier is qua karakter sprake van een meer formele verschijningsvorm. De grote bouwvelden hebben verrassende binnenterreinen. Gemiddeld elke 65 m is er een doorgang in het bouwveld. Het bevordert de doorwaadbaarheid. De openingen in de gevelwanden behoren tot het type; steeg, poort, pad, waarmee het duidelijk wordt dat je een informeel binnenterrein binnenstapt. Hierdoor ontstaat vanuit de openbare ruimte een aaneengesloten beeld. Op sommige plaatsen biedt een royale lobby doorzicht en toegankelijkheid naar achtergelegen tuin.

Poorten en stegen bieden toegang tot het binnenterrein en geven een inkijkje in kwaliteiten van het binnenterrein (groen hof, levendig pleintje). Poorten en stegen hebben een uitgesproken ontwerp, zijn uitnodigend, geven identiteit en zijn herkenbaar. Beide vormen een onderdeel van de architectuur.

### Criteria

- Elke circa 65 m is er een doorgang in het bouwveld
- Hoogte van een openbare poort is minimaal twee verdiepingen hoog



Cadix, Antwerpen (HCV Architecten)

## 10 Natuur inclusief

Ruimte voor mens en dier

Natuur inclusief bouwen is op te vatten als een manier van vormgeven van ruimtelijke projecten die biodiversiteit op de locatie van het project toevoegt. Er zijn drie soorten gebouw- en natuurinclusieve maatregelen: maatregelen in de gevel, vergroening van dak, meer groen en minder verharding in woonbuurt. De natuurinclusieve maatregelen zorgen voor: meer biodiversiteit vergroten, minder wateroverlast en hittestress, een aangenaam binnenklimaat en een positief effect op de gezondheid.

De inrichting van de straatprofielen in de hoofdstructuur van De Suikerzijde Noordzijde zijn voldoende robuust om klimaatadaptieve maatregelen toe te passen. Van de nieuwe planontwikkeling wordt verwacht dat zij zo optimaal mogelijk natuurinclusieve maatregelen treffen. Voor nadere duiding zie het Beleidskader Natuurinclusief Bouwen, Gemeente Groningen, januari 2022.

### Criteria

- Voldoen aan maatregelentabel per type project, conform Beleidskader



Wood City, Stockholm



# 11 Overig

Bergruimtes en nuts/installaties geïntegreerd in de architectuur

Er wordt extra aandacht besteed aan de inpassing en vormgeving van bergruimtes. Deze zijn bij voorkeur onderdeel van het hoofdvolume of worden integraal mee ontworpen met de architectuur van de woning. Appartementengebouwen worden voorzien van een kleine collectieve fietsenstalling voor (bak)fietsen, (deel)scooters etc. De collectieve fietsenstalling zijn gekoppeld aan de entree van het woongebouw en op een vanzelfsprekende manier verbonden met de openbare ruimte. Grondgebonden woningen maken bij voorkeur ook gebruik van collectieve bergingen. Andere denkbare oplossingen zijn bergingen die opgenomen zijn in het hoofdvolume van de bebouwing of een in de architectuur geïntegreerde oplossing. Collectieve fietsenstallingen zijn onderdeel van het hoofdvolume en mee ontworpen in de architectuur. Herkenbaar en uitnodigend vanaf de straat of steeg. Er is voldoende daglicht voor de gebruikskwaliteit binnen in de stalling. De collectieve fietsenstallingen hebben een uitnodigend karakter en zijn goed bereikbaar vanuit de openbare ruimte.

Nutsruimten en trafo's worden ingepast in de bebouwing. Installatietechnische ruimtes als liften of ventilatievoorzieningen moeten onderdeel zijn van de architectuur. Aan de buitenzijde gelden hoge beeldkwaliteitseisen voor de plint. De nutsruimten en trafo's zijn bereikbaar vanuit de openbare ruimte.

Indien een inpandige oplossing echt niet mogelijk blijkt te zijn, dan kunnen bovenstaande objecten binnen het integrale ontwerp van de binnenterreinen opgenomen worden, onder de voorwaarde van een gedegen integraal landschapsonwerp.

## Criteria

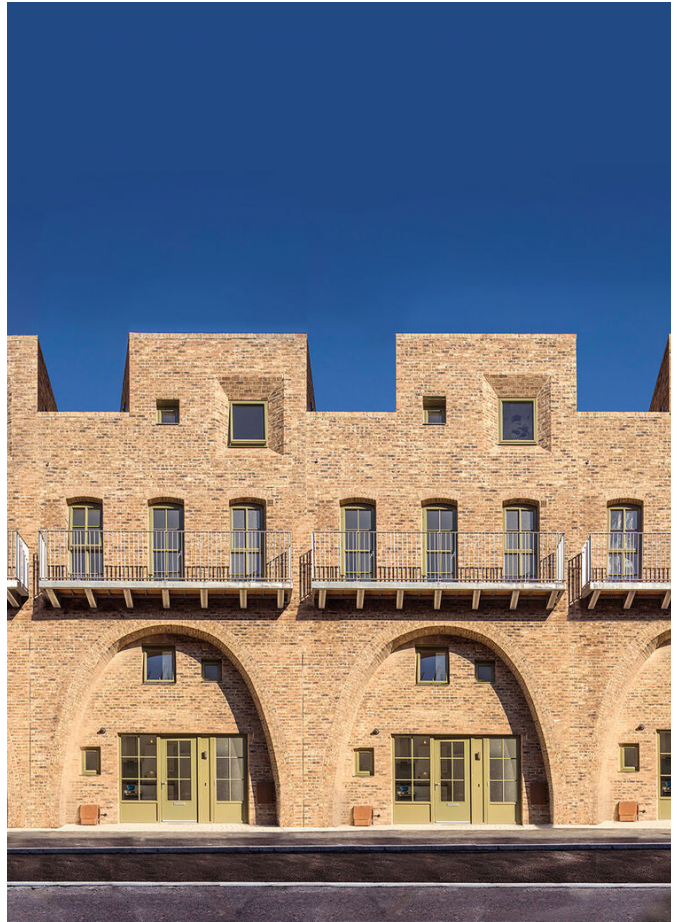
- Geen verrommeling op de binnenterreinen
- Hoge beeldkwaliteitseisen aan de plint







Zelterstraße, Berlin (Zanderroth)



Mcgrath Road, London (Peter Barber)

# 12 De vijfde gevel

Dubbelgebruik van het dak

In de Suikerzijde Noordzijde worden platte daken gebouwd. Sporadisch kan op een specifieke plek in overleg met de supervisor een kapvorm toegepast worden. Daarvoor geldt een gootlijn van minimaal 11m. De daken zijn goed zichtbaar vanuit hogere bebouwing rondom en worden ontworpen als vijfde gevel. Daarbij laten we geen ruimte onderbenut. De daken geven ruimte voor bijvoorbeeld energie-opwekking, vegetatie en ontmoetingsruimtes voor bewoners. Daken hebben eventueel een belangrijke rol in een natuurinclusieve en duurzame ontwikkeling. Installaties en zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

## Criteria

- Platte daken met dubbelgebruik
- Geen verrommeling op het dak





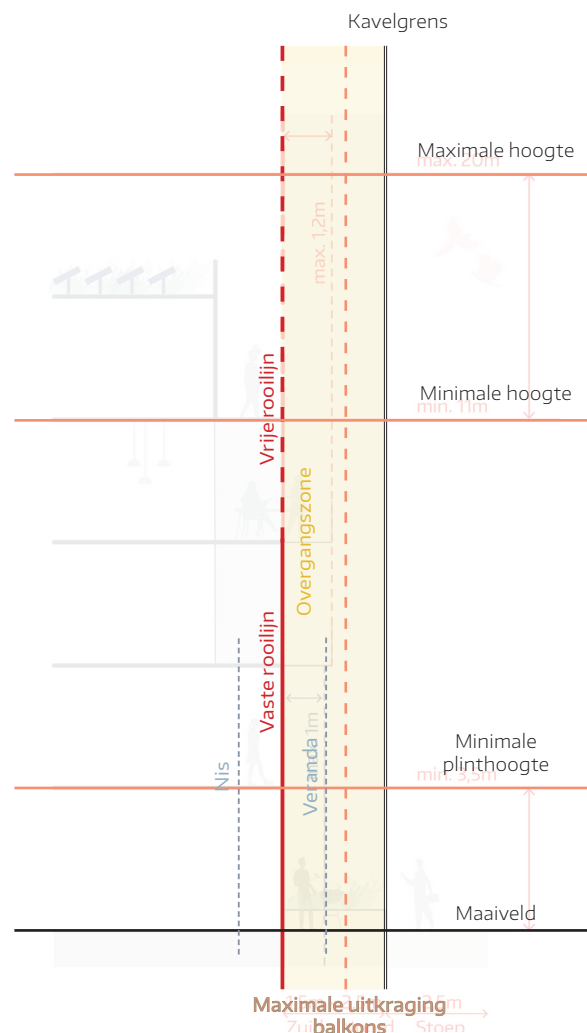
## 2.2 Beeldkwaliteit per straat

In aanvulling op de algemene beeldkwaliteitseisen voor bebouwing aan het publieke raamwerk worden in dit hoofdstuk per type straat de regels aangescherpt. Voor alle straten geldt:

- Per type straat is er een vaste rooilijn als gevolg van een doorlopende overgangszone.
- Per type straat bestaat een minimale hoogte voor de plint en het gebouw.
- Tot en met de derde bouwlaag wordt er in de rooilijn gebouwd. Verspringingen in de gevel zijn ter ondersteuning van plasticiteit, geleding en menselijke maat mogelijk (diepe negen, veranda's, loggia's, nissen, ..). Vanaf de vierde bouwlaag is een terugliggende gevel (over de gehele lengte) mogelijk.
- Op de eerste verdieping zijn aan de formele buitenzijde geen uitkragende buitenruimten toegestaan.
- Balkons steken, afhankelijk van de straat nooit verder uit dan 0,90m of 1,2m (in combinatie met een loggia zorgen zij voor een voldoende grote buitenruimte)

- Inpandige buitenruimtes, private buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur
- Daken zijn plat, zonnepanelen uit het zicht
- Verbijzondering van de daklijn
- Verbijzondering van de plint

Zie onderstaande schematische doorsnede 'principe onderdelen beeldkwaliteit in de overgangszone tussen het private en publieke domein'.



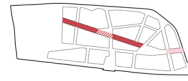
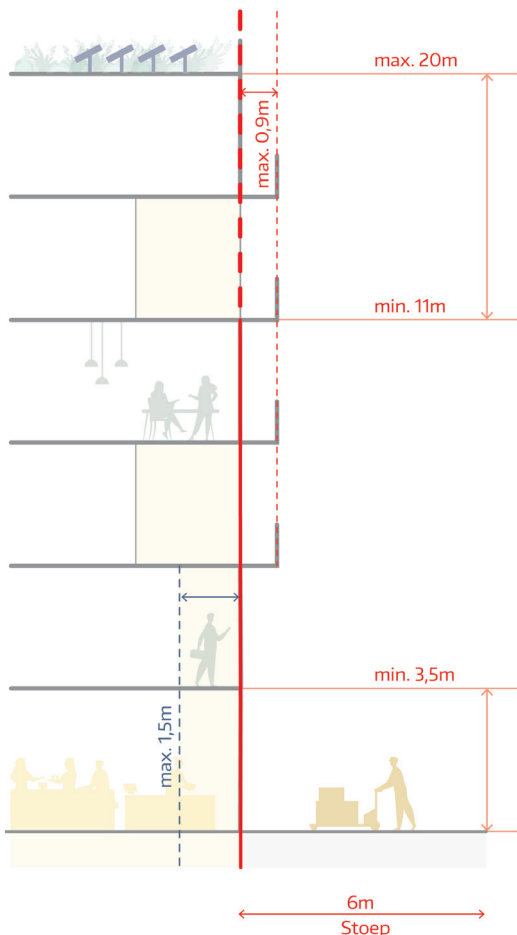
Ontwerpen aan de overgangszone, variabelen

# Hoofdassen



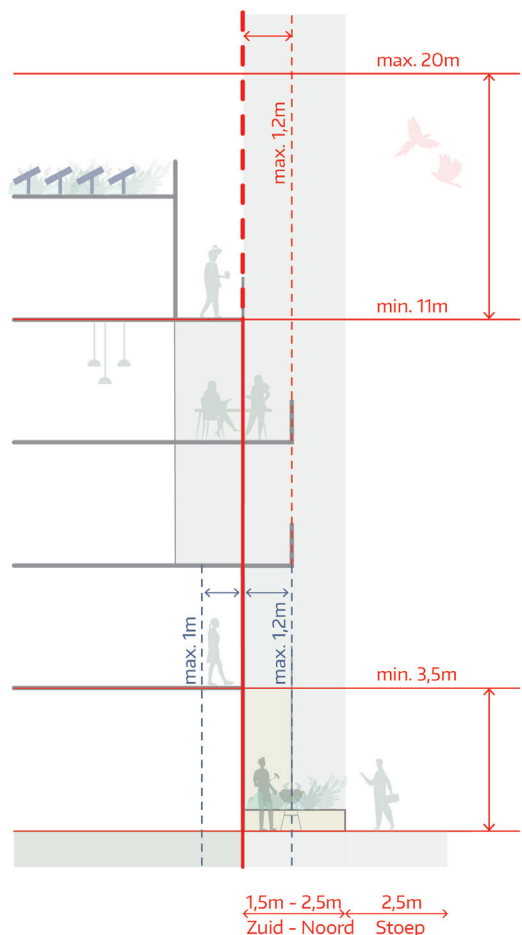
## Stadsstraat

De stadsstraat is een belangrijke formele lijn door het gebied met een stedelijke uitstraling. Het is de belangrijkste toegang voor gemotoriseerd vervoer, zoals het openbaar vervoer. Het profiel geeft ruimte voor een levendige drukte, er is veel reuring, zowel op straat als in de voorzieningen plinten. Entrees naar bovengelegen woningen zorgen voor een 18/7 dynamiek. De bebouwingswanden met een wat grotere suikerkorrel staan in de rooilijn, herkenbare gebouw plinten begeleiden de lijn en zorgen voor een continu straatbeeld. Plaatselijke grondgebonden woningen krijgen een hoge begane grond, ideaal als leef en werkruimte.



## Singel

De statige singel kent een meer divers karakter met een afwisseling van appartementen, villa's, herenhuizen en reeksen van rijwoningen. Uiteraard is er ook plek voor werkgelegenheid, zoals een kantoorvilla of een atelier aan huis. De singel is het breedste straatprofiel in De Suikerzijde van bijna 40m breed, een brede groenstrook biedt ruimte voor waterberging tijdens hoosbuien, maar is vooral ook een plek om te wandelen en te spelen. De suikerkorrel is wat kleiner, door de wisselende daklijn zijn de afzonderlijke panden goed afleesbaar. De entrees zijn rijk vormgegeven. Voortuinen creëren een landschappelijke overgang tussen privé en openbaar.

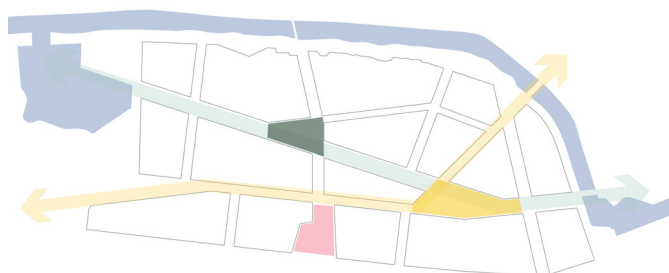




# Pleinen

Voor en de gebouwen grenzend aan de pleinen geldt:

- Een aanscherping op het vigerend Bestemmingsplan, rondom de pleinen is een gelijke bouwhoogte bepaald
- De pleinen zijn zorgvuldig gecomponeerd en in één tijdslaag ontworpen (de verschillende pleinen onderling kunnen een eigen identiteit hebben)
- De pleinen krijgen een continue daklijn + setback (inspringende verdieping), de bovenste balustrade is doorlopend om het horizontale karakter te versterken
- Vanwege verschillende verdiepingshoogten en bouwconstructies, ontstaat er verschil in begane grond hoogte; de plinten mogen 'dansen'
- Verschil in bouwhoogte kan opgevangen worden door gebruik te maken van een daklijst, het gevelaanzicht vanaf het plein heeft een gelijke hoogte
- Aan het plein liggen hoge plinten die verschillende functies kunnen opnemen (met een minimum van 3,5m)
- Voordeuren van woningen en winkels zijn aan de pleinruimte gesitueerd
- Verspruingen in de gevel zijn ter ondersteuning van plasticiteit, geleding en menselijke maat zijn mogelijk (diepe neggen, veranda's, loggia's, nissen, ...)
- Op de eerste verdieping zijn aan de formele buitenzijde geen uitkragende buitenruimten toegestaan
- Balkons steken sowieso nooit verder uit dan 1,2m (in combinatie met een loggia zorgen zij voor een voldoende grote buitenruimte)
- Inpandige buitenruimtes, private buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur
- Daken zijn plat, zonnepanelen uit het zicht
- Verbijzondering van de daklijn
- Verbijzondering van de plint
- Ruimte voor verbijzondering: afwijkend pand of specifiek architectonisch detail
- In nauwe samenwerking met de verschillende architecten en de supervisor wordt de gehele compositie van de pleinwand integraal uitgewerkt



- Pioniersplein
- Singelplein
- Stationsplein

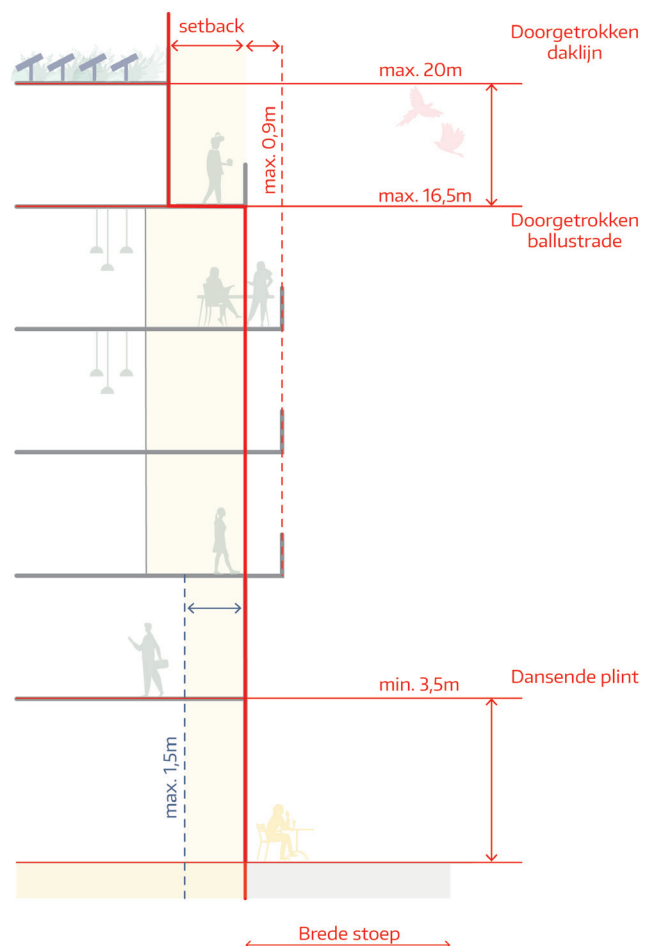
## Pioniersplein

Stedelijkheid en eenheid wordt benadrukt op het Pioniersplein door de grote korrelmaat en de horizontaliteit van de plinten en daklijnen. Dit groene stadsplein is het centrale plein in de wijk, biedt ruimte voor activiteiten als markt of kermis. De gebouwplinten herbergen allerlei dagelijkse voorzieningen als een supermarkt en een zorgpraktijk. Daarna kun je heerlijk op het terras zitten in de zon.

De maat van het plein is groot. De gebouwen rondom het plein hebben een stedelijke uitstraling. Reeksen van elegante panden zijn familie van elkaar, in een rustige kleurstelling. Een set back (inspringende verdieping) op de zesde bouwlaag biedt ruimte voor groen. De nadruk ligt op continuïteit en eenheid met als belangrijkste special het Pioniersgebouw op de kop van het plein. Verplichte bouwhoogte en set-back gelden ook voor de bebouwing aan weerszijden van de aanlanding brug in het verlengde van de pionieras, richting de stad.

### Criteria

- Overgangszone in gebouw geïntegreerd
- Bij voorkeur een hogere plint met een minimum van 3,5m
- Gelijke daklijn (circa 20m)
- Set-back op vijfde verdieping (doorgetrokken balustrade circa 16,5m)



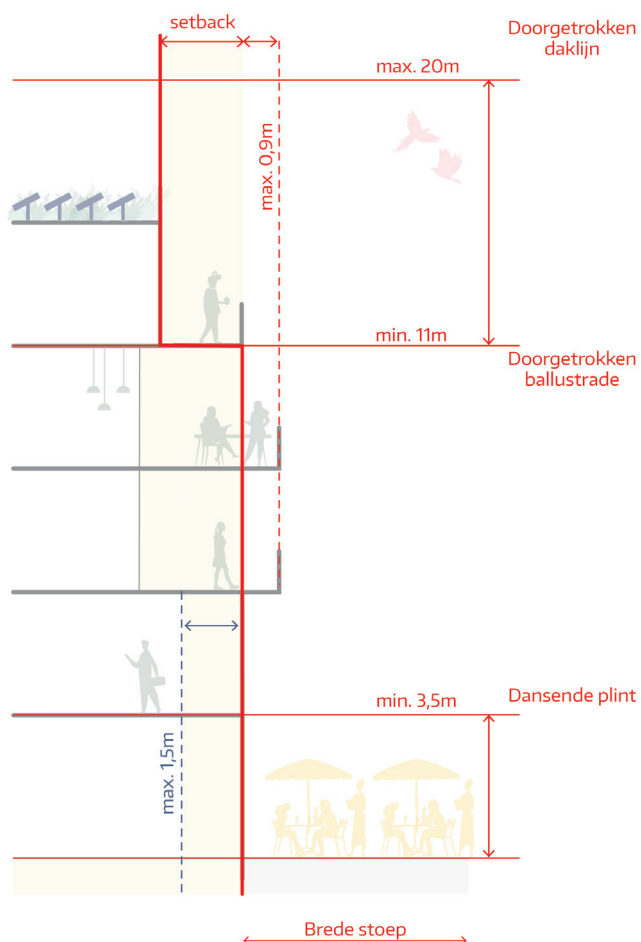


## Singelplein

Weelderig parkplein met ruimte voor verblijf en rust aan de verbrede Singel. Het groen wordt geprogrammeerd met sport en spel functies, die volop gebruikt kunnen worden door de kinderen van de naastgelegen basisschool. Daarnaast is het tijdens en na de schooluren, aangenaam vertoeven in de zon voor alle bewoners en bij uitstek de ideale plek om een koffie te drinken, een verjaardagsfeest te houden of gezellig je burens te ontmoeten. Buurtvoorzieningen komen in de gebouwplinten rondom. Reeksen van voordeuren maken van het plein een adres.

### Criteria

- Overgangszone in gebouw geïntegreerd
- Bij voorkeur een hogere plint met minimum van 3,5m
- Gelijke daklijn (circa 17m)
- Set-back op vierde verdieping (doorgetrokken balustrade circa 13,5m)



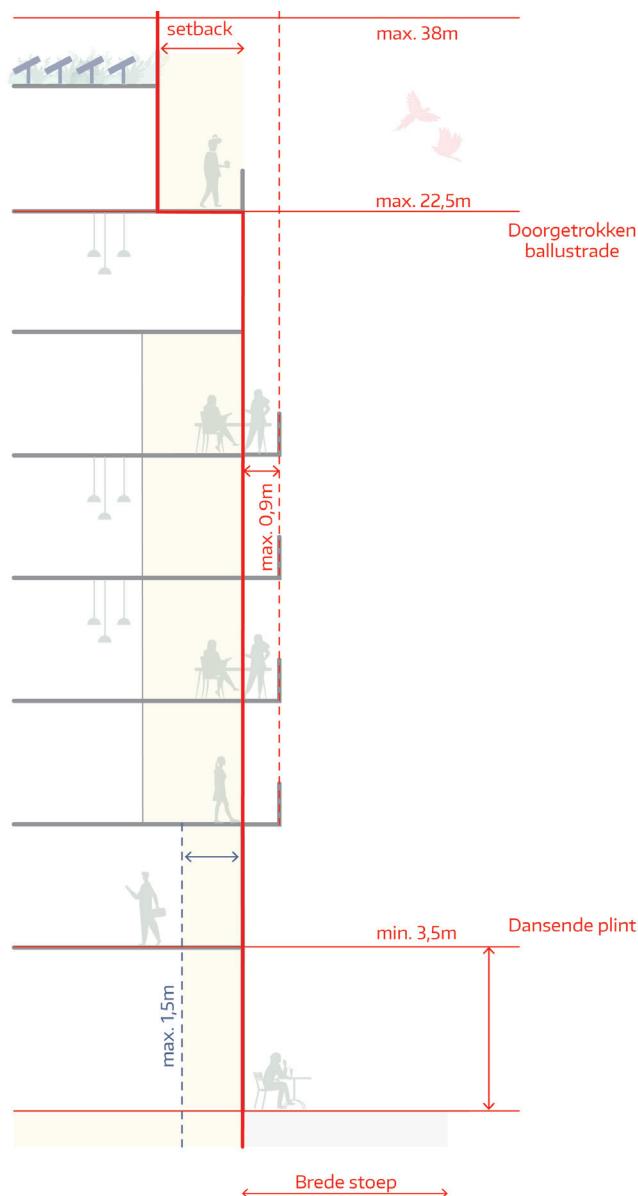
## Stationsplein

Het Stationsplein wordt een hoogdynamisch plein dat de ruimte voor reizigers en pendelaars één maakt met de stad. In plaats van een vlak plein met een tunnel voor fietsers, auto's en bussen wordt er gekozen voor een brede, genereuze, aflopende landschappelijke ruimte: een plein met verschillende niveaus en zitgelegenheden, waar stromen van fietsers, auto en bus deel uitmaken van de hoogdynamische stedelijke ruimte. Deze plek rondom het nieuwe station kan grote gebouwen als een MBO school opnemen. Uitgangspunt ook hier is dat de gebouwen in rooilijn gebouwd worden en de openbare ruimte begeleiden. Nabij het station is er ruimte voor een extra hoogte (bouwen tot 38m) en een extra hoogteaccent (70m).

### Criteria

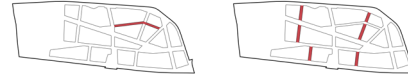
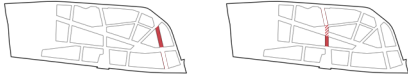
- Overgangszone in gebouw geïntegreerd
- Bij voorkeur een hogere plint met een minimum van 3,5m
- Gelijke daklijn aan pleinwand (circa 26m), terugliggende hoogte accenten tot 38m mogelijk
- Set-back op op zevende verdieping (doorgetrokken balustrade circa 22,5m)

Nb. In de nadere uitwerking van de stationsomgeving wordt in een latere fase de definitieve bouwhoogte bepaald, afhankelijk van het wel / niet realiseren van de Lelylijn en daarmee het wel / niet inspelen op een grotere vraag naar woon- en voorzieningenprogramma rondom het station Suikerzijde.





# Groenstraten

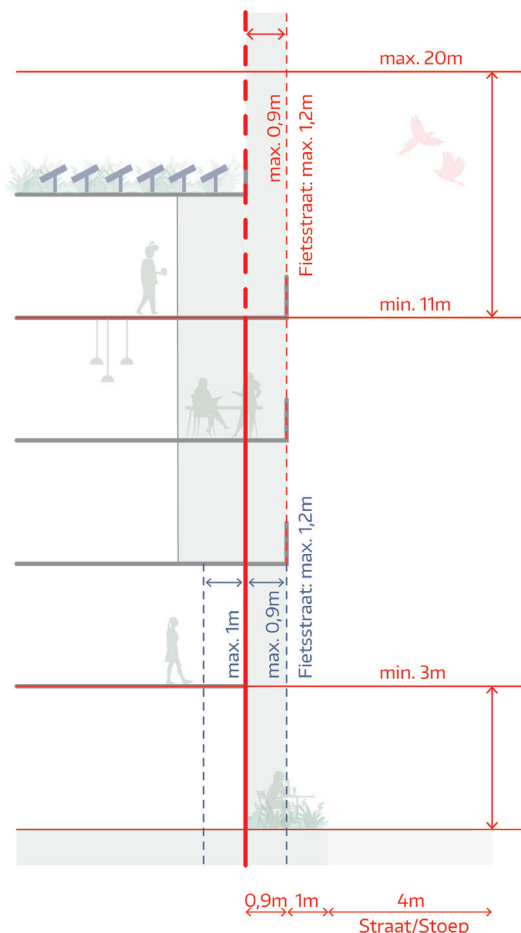
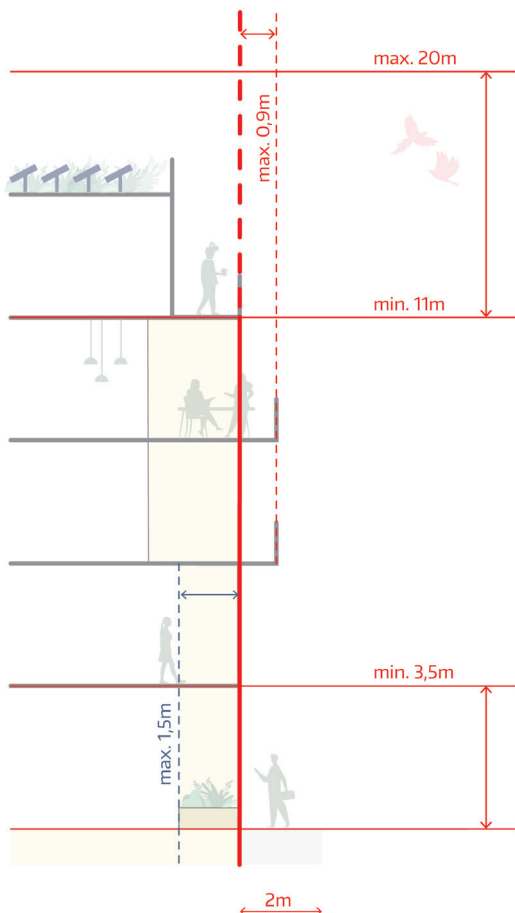


## Suikerlaan en Parkstraat

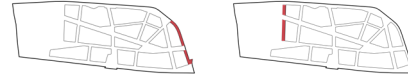
Twee brede groenstraten in het plan zijn de suikerlaan en de parkstraat. Deze asymmetrische straatprofielen herbergen een brede groenstrook met wadi en uitloopgebied vanuit de woningen. De brede straatprofielen vragen om een stevige begeleiding in bouwhoogte van minimaal vier tot zes bouwlagen. In het hart van het plan (opgespannen tussen singel en stadsstraat) staan de gebouwen op de stoep, rijwoningen vormen reeksen, in samengestelde eenheid van gemiddeld 30-40m. Richting de randen van het plangebied is er een wat bredere overgangszone (terugliggende rooilijn 1m). De ontsluiting van de bouwvelden, zo ook de parkeergarages, vindt vanuit de groenstraten plaats.

## Fietsstraat en Woonstraat

Meer richting de randen van het plan is er ruimte voor een wat diepere overgangszone tussen privé en openbaar. Deze wordt in de architectuur mee ontworpen. Dit geldt ook voor de overige groenstraten, als woon- en fietsstraten. De ontsluiting van de bouwvelden, zo ook de parkeergarages, vindt vanuit de groenstraten plaats. Opening in de gevelwanden zijn maximaal 8,5m om het contrast tussen publieke ruimte en informele binnenwereld te versterken. De woonstraat heeft een shared space inrichting, zowel op het kavel als in de openbare ruimte is extra ruimte om een mooie overgang te maken tussen het private en publieke domein. Percelen aan weerszijden van de fietsstraat hebben een privé overgangszone (tuintje) van 1,5m aan de zuidzijde en 2,5m aan de noordzijde van de straat.

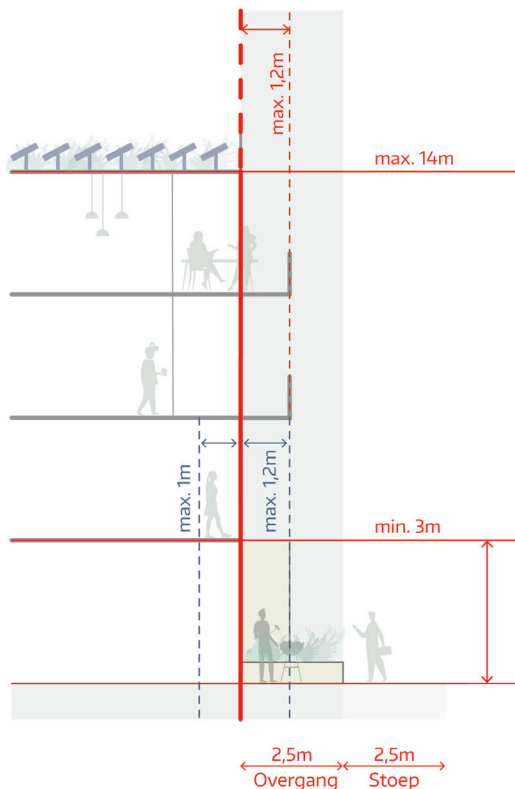


# Randen



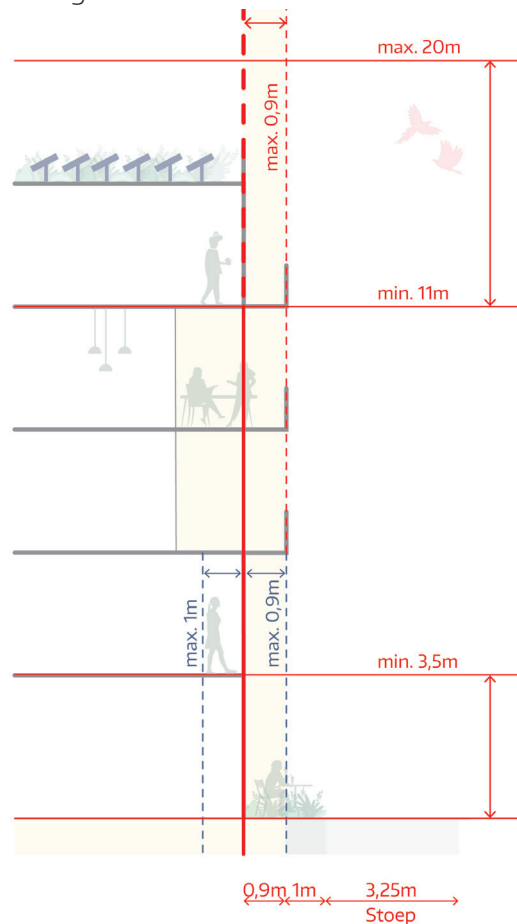
## Spoorlaan

De randen aan de noord – en zuidzijde liggen aan robuuste landschappelijke groenzones. De bebouwing aan de spoorlaan ligt prachtig op de zon. Hier passen wat grotere voortuinen (2,5m) met een robuuste groene haag in combinatie met gebouwde lage muurtjes. De spoorzone is een brede recreatieve groenzone langs het spoor. Hier doorheen loopt een snelle fietsroute van binnenstad Groningen richting Hoogkerk (en vice versa). De randbebouwing in reeksen creëert een voornaam, stedelijke stadsgezicht. De bouwhoogte hier is maximaal vier lagen. De nieuwbouw straalt uit: dit is De Suikerzijde, licht van kleur, optimistisch, in samenhang. Elke 65m is er een toegang richting het binnengebied, van max 6m breed, als ranke poort of bijzondere hoek vormgegeven.



## Hoendiepkade en Parkrand

Dit wordt het voorname stadsgezicht bij aankomst bij De Suikerzijde. Als referentie geldt de Groningse binnenstedelijke kade bebouwing, zoals langs de Hoge der Aa. Hier wordt gewoon en gewerkt. Temidden van dit waterfront ligt de aanlanding van de brug vanaf de Energieweg richting het Pioniersplein. De bebouwing aan de Hoendiepkade heeft het statige karakter van de bebouwing langs de singel. Echter de korrelgrootte is breder en daarmee wat grootser als herkenbaar stadsgezicht van De Suikerzijde. Gebouwen staan op de stoep, overgangszones zijn in de architectuur mee ontworpen. De Parkrand krijgt in het vervolg een nadere uitwerking, deze uitwerking vindt plaats in samenhang met de definitieve inrichting van het park en de benodigde hoogte dijkes rondom. In het kavelpaspoort wordt de definitieve overgangszone bepaald. Ook hier geldt dat de nieuwbouw uitstraalt: dit is De Suikerzijde, licht van kleur, optimistisch, in samenhang.





An aerial photograph of a modern architectural model. The model consists of several interconnected white rectangular blocks of varying sizes, arranged in a way that creates several central courtyards. The blocks have a textured, grid-like facade. The courtyards are landscaped with greenery, including trees and shrubs. The overall color palette is warm and monochromatic, dominated by shades of beige and brown. The text '3 Informele binnen-terreinen met overmaat' is overlaid on the left side of the image in a white, sans-serif font. A small red horizontal line is positioned below the number '3'.

**3** Informele binnen-  
terreinen met overmaat





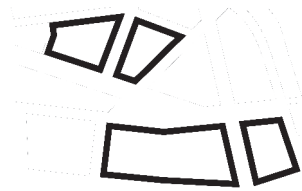
## 3.1 Beeldkwaliteit algemeen

Achter de lange straatwanden van de openbare ruimte ligt een verborgen wereld. De overmaatse bouwvelden bieden ruimte voor verrassende binnenterreinen. Deze suikerhoven vormen rustige woonmilieus en ruimte voor werken in een groene setting. Er ontstaat een netwerk van secundaire, informele routes. Aan deze publieke stegen en pleintjes liggen voordeuren.

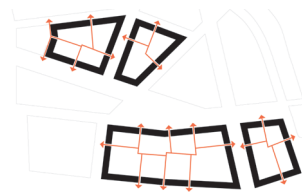
De bouwvelden met overmaat bevatten gemiddeld 20% publieke ruimte. De doorwaadbaarheid van de bouwvelden wordt gecreëerd door een aaneenschakeling van stegen, pleintjes, parkjes. De openingen in de gevelwanden behoren tot het type: steeg, poort, pad, waarmee het duidelijk wordt dat je een informeel binnen gebied binnenstapt. Door het kiezen voor een specifiek binnenstadsmilieu met een formele buitenzijde en een informele binnenzijde, ontstaat er een onderscheidend gebied in de stad.

Net als in de hoofdstructuur zijn ook in de bouwvelden gradaties van een formeel en informeel karakter voelbaar. Dit komt terug in het ontwerp van de overgangszones en erfscheidingen. In de uitwerking van de gevels op de binnenterreinen is de nodige plasticiteit nodig om zachte overgangen te creëren; nis, loggia, veranda, erker. Immers de suikerplinten zetten in op interactie binnen-buiten.

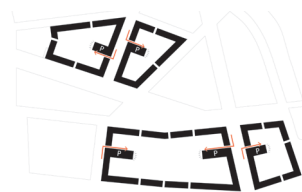
De materialisering van het maaiveld in de binnenterreinen wijkt af van de hoofdstructuur, zodat het duidelijk is dat je een ander gebied betreedt. Voor de openbare stegen en pleintjes kiezen we bij voorkeur voor een eenduidige steen in gebakken materiaal. Omdat de binnenwereld een andere sfeer mag hebben kan er worden gekeken naar een andere kleur stenen passend bij het groene karakter.



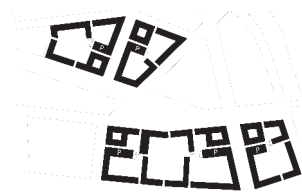
I. Superblok



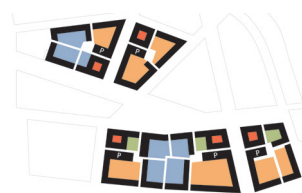
II. Versnijding



III. Parkeerhubs als inprikker



IV. Hoeken en haken



V. Diverse binnenmilieu's

Opdeling van bouwvelden tot verrassende binnenmilieus

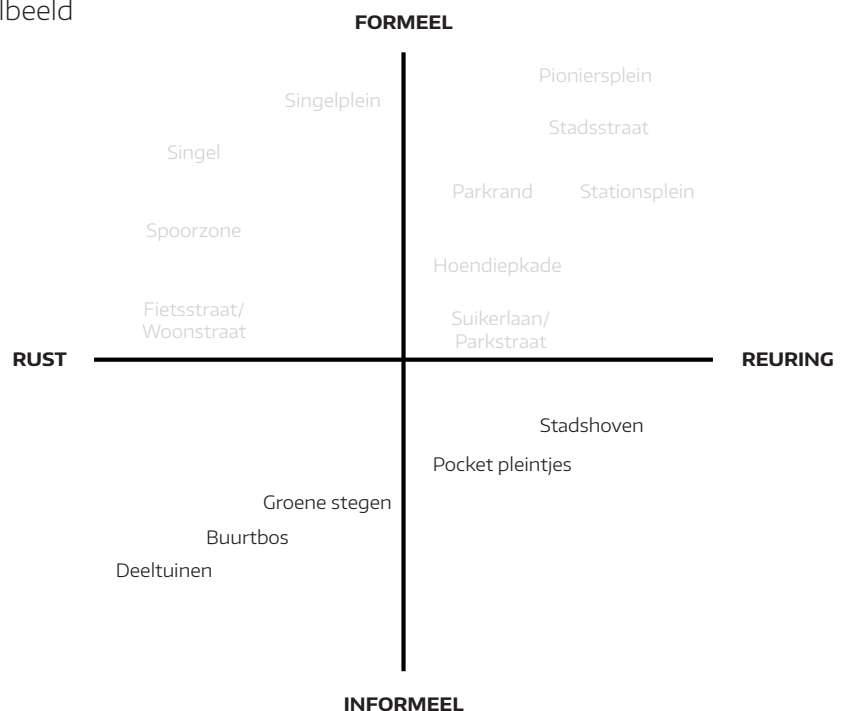


## Vakmanschap

Vergelijkbaar met de bebouwing aan langs de hoofdstructuur gelden ook hier (op de binnenterreinen) algemene welstandseisen. Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer het getuigt van het vakmanschap van de ontwerper en er wordt voldaan aan de volgende algemene criteria:

- Het bouwwerk levert met zijn gevel(s) een passende bijdrage aan het openbare gebied.
- De verschillende delen van het bouwwerk zijn in hun uiterlijke verschijningsvorm logisch en samenhangend.
- Er bestaat samenhang tussen de verschillende onderdelen, zoals onder andere de massa('s), gevels en details van het bouwwerk of van de bouwwerken.
- Er wordt rekening gehouden met de relatie tussen het maaiveld en de gevel en tussen de gevel en het dak.
- De opbouw van de gevels is herkenbaar en consequent, waarbij een evenwicht tussen helderheid en complexiteit in het gevelbeeld bestaat.

- De detaillering, reliëf, textuur, materiaalkeuze en kleurstelling zijn in relatie tot de totale verschijningsvorm van het bouwwerk vormgegeven.
- De gevelopbouw is consequent en goed van verhoudingen.
- Van een ontwerp wordt verwacht dat het passend is binnen het beoogd ruimtelijk beeld, maar ook dat het op zichzelf logisch en consequent is vormgegeven. Het gaat hierbij om de verhoudingen van het bouwwerk in schaal, vorm en massaopbouw ten opzichte van de verhoudingen in de omgeving, zoals die tot uitdrukking komen in de stedenbouwkundige context van gebouwen en openbare ruimte.
- De verhoudingen, de detaillering en de materialisering van het gebouw moet logisch, evenwichtig en consequent van opbouw zijn. Wanneer een gebouw een contrast vormt ten opzichte van zijn omgeving moet dit een hogere kwaliteit opleveren.



Gradaties van het informele karakter binnen de bouwvelden

## 3.2 Gebiedsgerichte Beeldkwaliteitseisen

### eisen voor bebouwing zijde binnenterrein

Zie P24-25 voor een uitgebreide toelichting op de gebiedsgerichte criteria voor De Suikerzijde Noordzijde. Specifiek voor de informele binnenterreinen geldt:

**1.** Geen continuïteit, maar juist afwisseling. Gebouwen verspringen in rooilijn. De bouwhoogte is vrij met een maximum tot 6 bouwlagen (20m). De verkaveling laat geen rechtstanden zien, middels haken en hoeken wordt een verrassend dwaalmilieu gecreëerd. De verspringende gebouwen vragen om extra aandacht voor het 'de hoek om' ontwerpen.

- Rooilijn vrij, hoogte met een maximum van 20m

**2.** Geen eenduidige stadse korrel, maar juist variatie in korrelgrootte, groot en klein, het maximum is de suikermaat (max. 50m).

- Suikerkorrel vrij

**3.** Geen vaste maat voor de overgangszone, maar wel geïntegreerd in de architectuur en het landschapsplan. We zetten in op het garanderen van privacy, maar waarborgen ook transparantie. Er komen ontworpen overgang privé – openbaar met een tuintje, stoepje, nis of veranda. En ontworpen overgang privé – collectief (geen dichte schuttingen). Zijkanten van tuinen aan het openbaar gebied worden middels groene hagen en / of muurtjes mee ontworpen in de architectuur.

- Ontworpen overgangszone, maatvoering vrij (onder voorwaarden, zie beeldkwaliteit specifiek 3.3)
- Uitkragende balkons boven eigen terrein zijn toegestaan. Grenzend aan openbare stegen en pleinen op het binnenterrein max 0,9m uitkraging vanaf 2e verdieping.

**4.** Ton sur ton, de gebouwen worden in samenhang ontworpen. De kleurstelling mag licht afwijken van de algemene Suikerkleur.

- Kleur vrij

**5.** Gebouwen staan stevig op de grond, krijgen een duidelijke entree en een vormgegeven dakrand

- Geleding opbouw gevel vrij

**6.** Geen vereiste nadruk op het horizontale karakter van gebouwen. Er is ruimte voor verspringingen in de rooilijn. Gevels 'vouwen de hoek om' en krijgen een hoekaccent. Verfijning en detaillering in de gevel ten behoeve van de menselijke maat. Uitkragende balkons zijn mogelijk boven privé- en collectieve tuinen.

- Uitwerking plasticiteit vrij

**7.** Ook op de binnenterreinen ontstaat er interactie tussen binnen-buiten. De plintheogte is vrij met een minimum van 3,0m. Er wordt ruimte geboden aan levendige buurtfuncties, bijvoorbeeld als atelier of als buurtkamer.

- Begane grond hoogte met een minimum van 3m

**8.** Voordeuren aan de openbare ruimten (begeleiden van routes). Een dichte gevel op het binnenterrein is mogelijk, mits begroeid.

- Minimaal elke 10m een voordeur

**9.** Via een type steeg, poort of pad met afwisselende breedte maten (max 8,5m) krijg je toegang vanuit de informele binnenwereld naar de formele hoofdstructuur. Dat zijn de publieke straten en pleinen. Openbare poorten krijgen extra hoogte. Collectieve poorten zijn niet te breed.

- Minimaal elke 65m een doorgang

**10.** Toepassen maatregelen ter versterking van de biodiversiteit, zie Beleidskader Natuurinclusief Bouwen, Gemeente Groningen, januari 2022.

- Ruimte voor mens en dier

**11.** Berguimtes en nuts/installaties geïntegreerd in de architectuur, indien grenzend aan de openbare ruimte

- Geen verrommeling door technische installaties

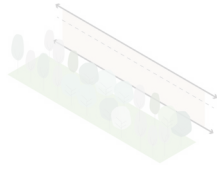
**12.** Dak is als vijfde gevel ontworpen, want het is het aanzicht van bewoners rondom. De kapvorm op de binnenterreinen is vrij. Platte daken zijn groen (combinatie met zonnepanelen mogelijk).

- Kapvorm vrij



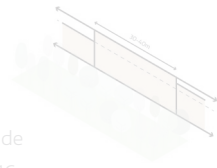
## 1 Continuïteit

Royale openbare ruimte begeleid door lange lijnen van 4-6 lagen



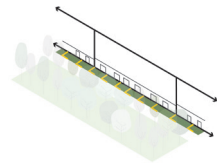
## 2 Stadse korrel

Elegante stadsblokken met een wisselende korrel van gemiddeld 30 tot 40m, vanaf 16 tot maximaal 50m



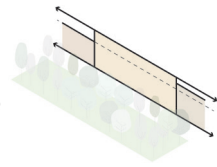
## 3 Overgangen

Een vaste rooilijn gerelateerd aan profiel en oriëntatie zorgt voor een formele buitenzijde en dient als schakel tussen openbaar en privé



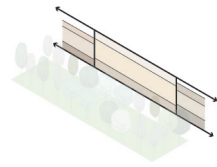
## 4 Ton sur ton

Gebouwen vormen een familie van lichte warme tinten



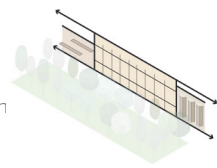
## 5 Geleding

Klassieke gevelopbouw plint-midden-kroon



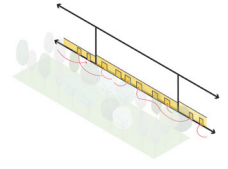
## 6 Plasticiteit

Horizontale gebaren, verticale ritmiek ten behoeve van menselijke maat



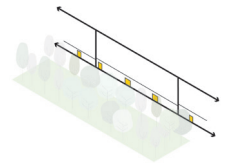
## 7 Levendige plinten

Interactieve plinten die uitnodigen tot ontmoeting



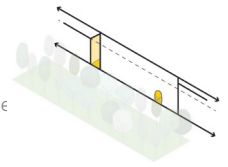
## 8 Entrees

Gemiddeld elke 10m een voordeur



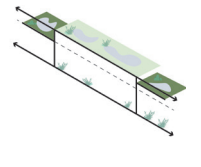
## 9 Poorten en stegen

Verbijzondering van de gevelwand als toegang naar de informele binnenwereld



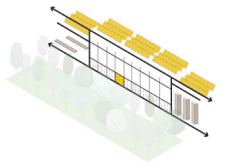
## 10 Natuur inclusief

Ruimte voor mens en dier



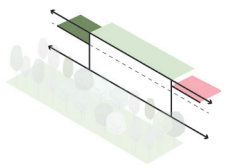
## 11 Overig

Bergruimtes en nuts/installaties geïntegreerd in de architectuur



## 12 De vijfde gevel

Dubbelgebruik van het dak



De twaalf tekeningen horen bij de tekst op de naastgelegen pagina. De diagrammen over eisen beeldkwaliteit aan het publieke raamwerk dienen als referentie, waarbij er aanscherpingen worden gemaakt voor de eisen beeldkwaliteit bebouwing zijde binnenterrein. De eerste eerste twee tekeningen zijn vaag afgebeeld aangezien de afwijkingen groter zijn.

## 3.3 Beeldkwaliteit specifiek

### Erf scheiding

In de binnengebieden wordt bijzonder aandacht besteed aan de overgangszone. Zowel tussen het private en openbare gebied, als tussen de private en collectieve ruimte. Variërend van een lage of hoge tuinmuur, een groen haag of begroeide pergola. Alle afscheidingen zijn mee ontworpen in de architectuur en/of het landschapsplan. Bijvoorbeeld:

- Aangrenzende achtertuinen van woningen aan de openbare ruimte zijn omkaderd met een hoge tuinmuur met openingen (patio). De klimop biedt privacy.
- Aangrenzende achtertuinen van woningen aan de collectieve ruimte hebben een open tuin met haakse tuinkast / berging. Het helmgras biedt privacy.

### Hekwerken

- De hekwerken vormen geen uitzondering in de maatvoering van de gevelbouw en zijn mee ontworpen in de architectuur. De vormgeving van de hekwerken zelf kan wel een uitzondering zijn, mits een transparant van karakter.
- Hekwerken staan altijd terugliggend in de gevellijn. Hekwerken zijn ontworpen, en bieden ook in open stand een logisch kwalitatief en uitnodigend karakter.

### Maaiveld parkeren

- Het maaiveld parkeren op de binnenterreinen is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Parkeren op maaiveld op eigen terrein op afstand van de achtergevel en omzoomd door groene haag, pergola of gemetselde tuinmuur.

### Parkeren

In De Suikerzijde Noordzijde wordt in de openbare ruimte buiten de bouwvelden niet op straat geparkeerd. Dat betekent dat er slimme parkeeroplossingen moeten komen in de bouwvelden van het plan. Deze parkeergebouwen en / of parkeerhoven voegen zich naadloos in het stedelijk weefsel. De gebouwen spelen in op toekomstige veranderingen in mobiliteit, zoals toe- of afname autobezit, transformatie van de plot in latere fase moet goed mogelijk zijn.

Te denken valt aan het op termijn hergebruiken van gevel en / of constructie onderdelen.

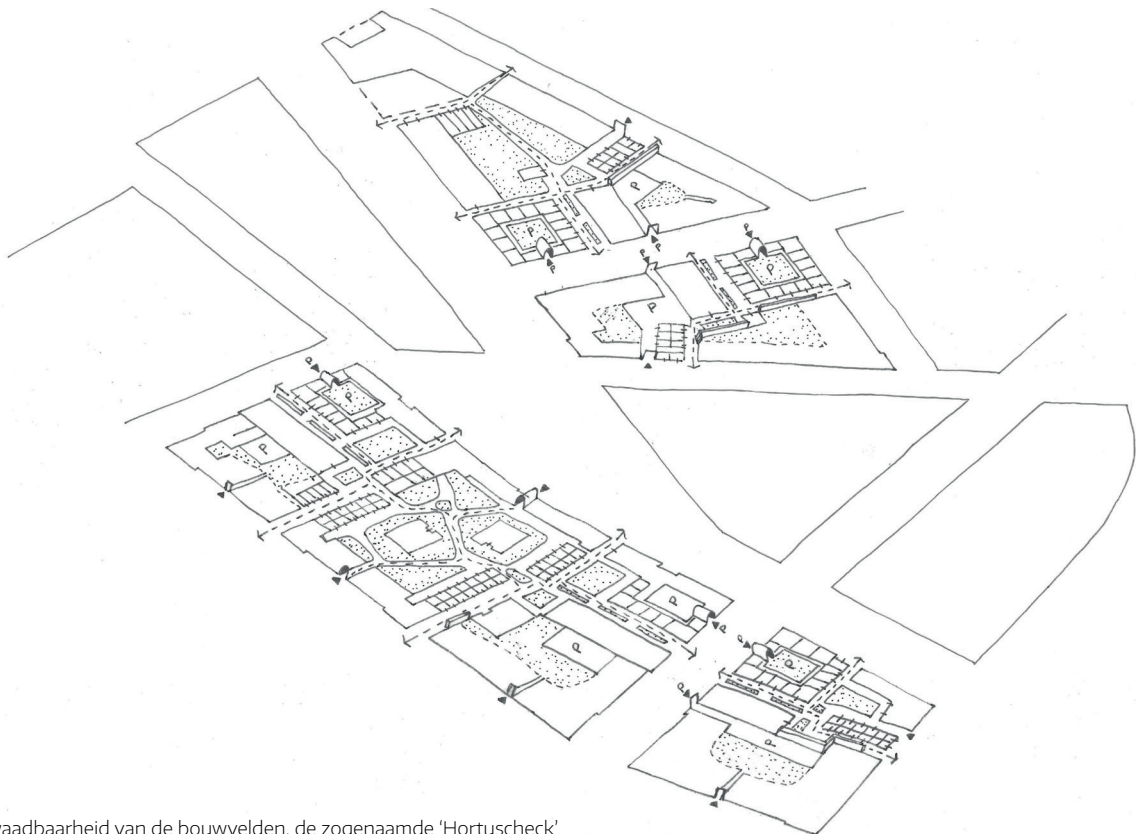
Er zijn twee soorten parkeergarages in De Suikerzijde. Voor beide type garages geldt:

- Het parkeergebouw voegt zich naadloos in het stedelijk weefsel.



De openingen in de gevelwanden behoren tot het type; steeg, poort, pad

- De parkeergarage wordt alzijdig ontworpen en sluit qua beeldkwaliteit aan op de overige bebouwing. De gevels liggen afhankelijk van de context aan verschillende ruimten. Alle gevels dienen hierop te reageren (groene gevel aan collectieve tuin, stedelijk aan stadsstraat, ingetogen aan woonsteeg) maar zijn wel in eenheid ontworpen.
- Er is een afgewogen verhouding tussen open en gesloten delen. Het parkeergebouw wordt natuurlijk geventileerd.
- Het dak ontworpen als vijfde gevel (zicht op dak bewoners rondom). Installaties of zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
- Indien het parkeergebouw wordt ingepakt met woningen. De gevel van het parkeergebouw wordt in eenheid met de woningen ontworpen.
- Maak begroeiing van gevel mogelijk met beplanting in de volle grond.
- De gevel gelegen aan de formele openbare ruimte buiten de bouwvelden is zorgvuldig vormgegeven en heeft de uitstraling van een voorgevel van een woongebouw.
- Gebouwen staan stevig op de grond. De plinten zijn open en uitnodigend en rijk gedetailleerd. De uitwerking van de plint speelt in op de menselijke maat.



Indicatie doorwaadbaarheid van de bouwvelden, de zogenaamde 'Hortuscheck'



Voor de buurtstallingen in de bouwvelden geldt:

- Auto ontsluiting vanaf de zijde groenstraten
- Maximaal vier bouwlagen hoog (14m) indien direct gelegen aan woonsteeg.
- Rekening houden met bezonning, uitzicht en straling koplampen.

Voor de commerciële garages centraal in de wijk geldt:

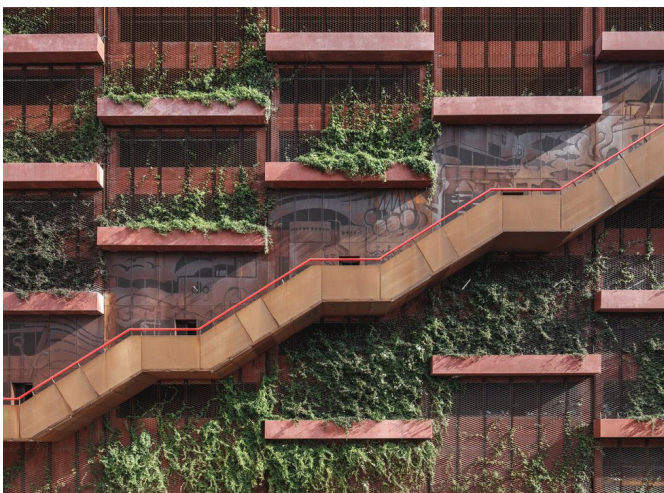
- Auto ontsluiting vanaf de zijde stadsstraat.
- Vereiste begane grond hoogte direct aan de stadsstraat is minimaal 3,5m (ruimte voor wijkfuncties).
- Indien gelegen aan de hoofdassen van het plan geldt een minimale bouwhoogte van 11m.

### Collectieve fietsenstallingen

- Collectieve fietsenstallingen als losse objecten worden zorgvuldig in het landschapsplan van de binnenterreinen ingepast
- De stalling is goed ontsloten aan openbare route
- De collectieve fietsenstalling hebben een open en transparante uitstraling
- Het dak is groen
- De architectuur is ingetogen

### Buurtateliers

- Buurtateliers (werkplaatsen, ontmoetingsruimte) als losse objecten worden zorgvuldig in het landschapsplan van de binnenterreinen ingepast.
- Het atelier is goed ontsloten aan een openbare route
- Buurtateliers zijn herkenbaar en uitnodigend
- Het dak is bij voorkeur groen
- Architectuur is ingetogen



Parkeergebouw met extra kwaliteit en ruimte voor groen (Jaja Architects)



Parkeergebouw staat stevig op de grond (Zecc Architecten)

## 3.3 Speciale objecten

Aan de belangrijkste pleinen en op enkele binnenterrein liggen bijzondere gebouw(complexen) met een betekenis op wijk en (stad)niveau. Deze gebouwen krijgen een expressieve beeldtaal. Het betreffen onder andere: het Pioniersgebouw aan het Pioniersplein, de basisschool aan het Singelplein, het stationsgebouw aan het stationsplein en het paviljoen in het parkbos van de eerste fase. De ontwerpen worden in nauwe afstemming met de supervisor nader uitgewerkt.



Buurtatelier, herkenbaar en uitnodigend (Feilden Fowles)



Fietsenstalling, open en transparante uitstraling



Flexibel indeelbaar, duurzame houten constructie (Alliander Amsterdam)



# 4 Waarborgen

---



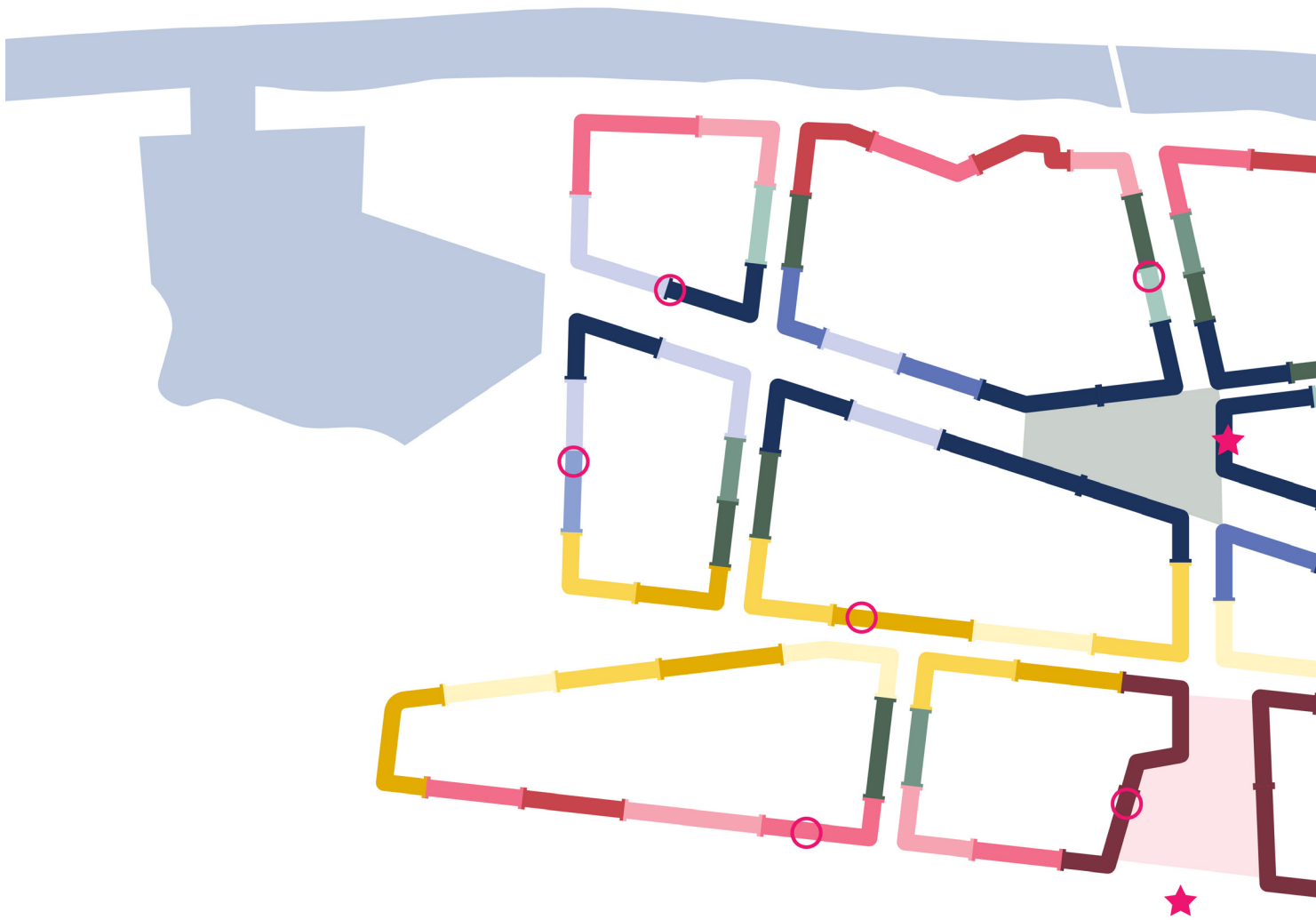






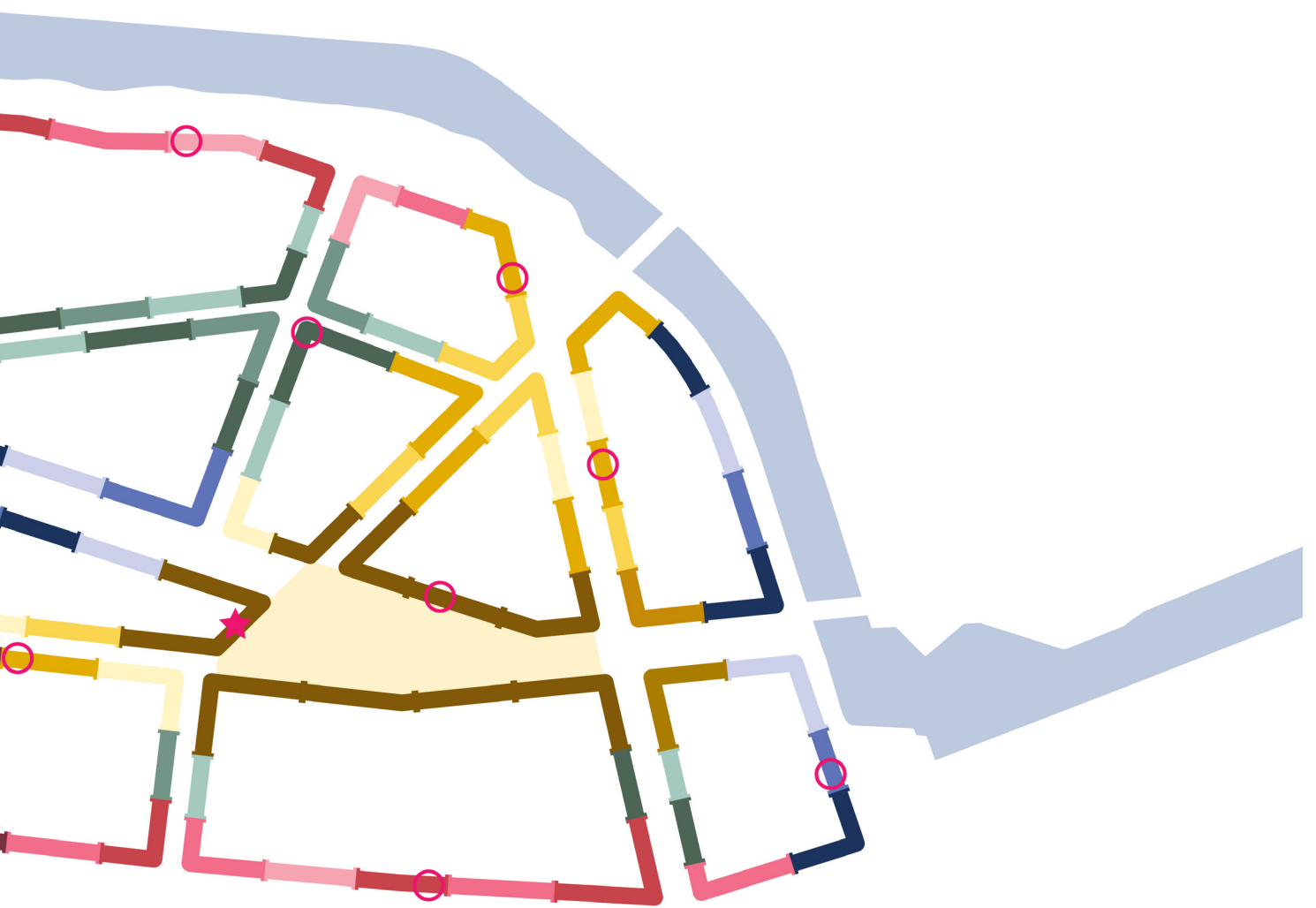


# Eenheid in verscheidenheid



Indicatieve verdeling architecten pool gerelateerd aan de straat

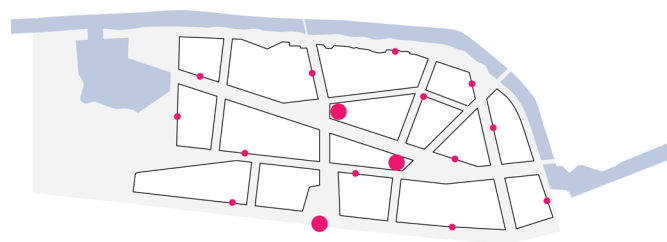




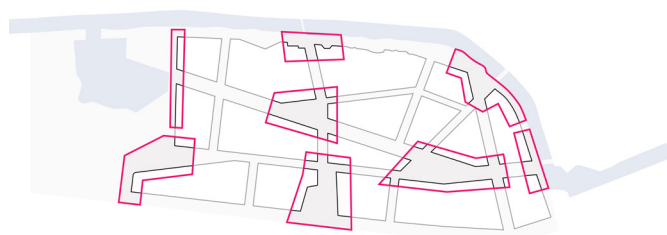
## 4.1 De Suikerzijde supervisor

De kwaliteitsborging voor De Suikerzijde kent een intern gemeentelijk en een extern planontwikkelingsproces. Welstandsadvies kan alleen ingewonnen worden als de supervisor beoordeeld heeft dat het plan daar geschikt voor is. Het advies van de supervisor wordt als zwaarwegend advies meegegeven. Parallel wordt ervoor gezorgd dat de gebiedsstedenbouwkundige, in samenwerking met de supervisor en projectstedenbouwkundige, de gemeentelijke stedenbouwkundige organisatie hiervoor hebben opgelijnd.

De supervisor van De Suikerzijde bewaakt de stedenbouwkundige samenhang en kwaliteit van het project. Hij zal aansturen op kwaliteit en verrijking van de plannen.



Specials op strategische plekken in overleg met de supervisor



Hoge beeldkwaliteit, samenhang bij pleinen en wijk entree met grote rol supervisor

## 4.2 Samenwerken op kwaliteit

Een stad maak je niet 'aus einem Guss', je werkt samen met meerdere ruimtelijk en private denkers om binnen de gestelde randvoorwaarden tot een eenduidig beeld te komen. Het lijkt voor De Suikerzijde een begaanbare strategie om met een beperkt aantal architecten de verschillende straatwanden uit te werken. In overleg met de supervisor worden de meest bepalende straat- en pleinwanden bepaald. Daarvoor wordt per deelgebied een poel van architecten samengesteld. Het credo is 'eenheid in verscheidenheid'. De specials kunnen een aparte behandeling krijgen, in samenwerking met bijvoorbeeld een kunstenaar. Per deelgebied kan er een landschapsarchitect meewerken om de identiteit van de binnenterreinen verder te brengen.







Gemeente  
**Groningen**

**DE  
SUIKER  
ZIJDE**  
wonen | leren | werken | leven