

# Harksteder Broeklanden

Beeldkwaliteitsplan 24.10.2023







Indicatieve verkaveling Harksteder Broeklanden

# Inhoudsopgave

A.	Inleiding	5
B.	<b>Meerstad en Harksteder Broeklanden</b> Wat zijn de kwaliteiten van Meerstad? En welke plek hebben de Harksteder Broeklanden daarin? Wat voor sfeer hebben de Harksteder Broeklanden en haar deelgebieden? Wat zijn de bijzondere plekken binnen Harksteder Broeklanden?	9
C.	<b>Regels per deelgebied</b> 1. Landelijk wonen op het Eiland 2. Royaal Eilandwonen 3. Vrijstaand wonen aan de Bosrand 4. Collectief Boswonen	13





# A. Inleiding

## Doel beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument voor de welstandcommissie. Het doel is het vastleggen van een bepaalde basiskwaliteit voor de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning. Het geeft hiervoor een aantal regels waar de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning aan moet voldoen. De regels zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en haar directe omgeving.

In de welstandsnota is bepaald dat van deze basiskwaliteit afgeweken kan worden wanneer aangetoond wordt dat de voorgestelde oplossing een meerwaarde oplevert die de basiskwaliteit ontstijgt.

Wanneer het beeldkwaliteitsplan geen uitspraak doet over de vormgeving van een bepaald onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp, dan geldt de algemene regel dat de oplossing moet passen binnen de betreffende context.

## Relatie tot Welstandsnota

Voor het gebied geldt de 'Welstandsnota 2020, gemeente Groningen'. Deze Welstandsnota is vastgesteld door de Raad van de Gemeente Groningen. De Welstandsnota heeft als doel om de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk en objectief kader te plaatsen, waarmee de rechtszekerheid van initiatiefnemers wordt gediend. Daarnaast waarborgt de Welstandsnota de kwaliteit van de welstandstoetsing en biedt deze samenhang in gemeentelijk beleid, dat zich richt op de kwaliteit van het stadsbeeld. In de Welstandsnota krijgen alle beeldkwaliteitsplannen van Meerstad een plaats. In de Welstandsnota worden samenvattingen gepresenteerd inclusief de gebiedsgerichte welstandscriteria die gebaseerd zijn op de beeldkwaliteitsplannen van Meerstad. Ook dit beeldkwaliteitsplan zal op dezelfde wijze verwerkt worden in de Welstandsnota. De beeldkwaliteitsplannen vormen altijd het vertrekpunt voor de welstandstoets.

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

## Algemene welstandscriteria

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

Voor dit beeldkwaliteitsplan gelden de drie Algemene Groninger Criteria:

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



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

## Relatie tot bestemmingsplan

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

## Geen rechten

Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten, maar voldoen niet altijd aan alle beeldkwaliteitsaspecten. Toetsing van de bouwplannen vindt plaats aan de hand van de criteria. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik (verharding en groen) als de maatvoering van de openbare ruimte. Ook legt dit document niet het aantal en de afmetingen van de getekende bouw kavels vast.

## Leeswijzer

Hoofdstuk B bevat de beschrijving van de stedenbouwkundige principes van Meerstad en de wijk Harksteder Broeklanden. In hoofdstuk C wordt per deelgebied beschreven welke beeldkwaliteitsregels gelden.

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

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





# B. Meerstad en Harksteder Broeklanden

## Veelzijdig wonen in de natuur

Harksteder Broeklanden is na de buurten De Zeilen, Groenewei, Tersluis en Meeroevers het volgende deel van een nieuw woonlandschap dat ten oosten van Groningen, tussen het Eemskanaal en Harkstede wordt aangelegd. De woningontwikkeling in Harksteder Broeklanden ontwikkelt zich parallel met de aanleg van het groenblauwe raamwerk. Dit betekent concreet dat de verbindingen tussen Harksteder Broeklanden en Meerstad worden versterkt.

Harksteder Broeklanden biedt een veelzijdig aanbod van wonen in de natuur: van vrije kavels met weids uitzicht over het Woldmeer tot een collectief woongebied in een bosrijk landschap.

## Het Meerstadlandschap

Meerstad is een unieke ontwikkeling waarin landschap, natuur en water overheersen. Door de verschillende deelontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen wordt een bijzonder Meerstadlandschap gerealiseerd. Een belangrijk ontwerppunt in Meerstad is de dooradering van de natuur op verschillende schaalniveaus. Het groenblauwe raamwerk vormt de schakel tussen natuur en landschap op de grote schaal en het groen op het kleinste schaalniveau; dat van de woning en de tuin. Het gaat hierbij niet alleen om het creëren van goede leefomstandigheden en verbindingen voor planten en dieren, maar ook om het beleefbaar maken van de natuur voor de bewoners.

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

## Stedenbouwkundig ontwerp Harksteder Broeklanden

Dit beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Ontwerp Harksteder Broeklanden. In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de randvoorwaarden waaraan de bebouwing en de inrichting van kavels en de openbare ruimte moeten voldoen. De verschillende deelgebieden hebben allen een eigen karakter, wat zich doorvertaalt in diversiteit binnen de stedenbouwkundige opzet en een verscheidenheid aan woonsferen. Afstemming in kleurstelling zorgt voor eenheid. Het voorgeschreven donkere kleurenpalet maakt dat de bebouwing natuurlijk opgaat in de schaduwwerking van de lommerijke Harksteder Broeklanden.



## Flexibiliteit

De algemene welstandscriteria die in het volgende hoofdstuk worden besproken, richten zich op de zeggingskracht van het architectonisch ontwerp en het vakmanschap van de architect en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die gebiedsgerichte en objectgerichte uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. In bijzondere situaties echter, wanneer deze ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

Dit kan zich voordoen als een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet of kwaliteit toevoegt aan zijn omgeving. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria.

In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. Ook kunnen de algemene criteria gebruikt worden als een bouwplan weliswaar voldoet aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden



## C. Regels per deelgebied

# 1. Landelijk wonen op het Eiland



Woningen die haaks op de kavelrichting staan hebben een dakhelling van ten minste 50 graden (bron: onix.nl/).



Woningen worden uitgevoerd met een lagere goothoogte (referentie: Meerstad).



De lage bouwhoogte in combinatie met het groene straatprofiel zorgt voor een ontspannen beeld (bron: vandersalm-aim.nl/).



Er is vrijheid in materiaalgebruik, afstemming in kleur zorgt voor eenheid (bron zieglerbranderhorst.nl/).



Het Eiland biedt ruimte voor kavels met vrijstaande woningen. Aan de voorzijde grenzen de kavels aan een lommerrijk profiel, aan de achterzijde aan het water. Elke kavel benut zo het beste van twee werelden. Eenheid in bouwhoogte, vorm en kleur zorgen ervoor dat de woningen op Het Eiland een ensemble vormen.

#### **Woningtypes en massaopbouw – univormiteit in vorm, hoogte en dakafwerking zorgen voor eenheid**

- Het Eiland biedt ruimte aan kavels met vrijstaande woningen.
- Elke woning heeft een heldere hoofdvorm die in de basis bestaat uit een rechthoekig volume die één bouwlaag met kap of max. twee bouwlagen hoog is.
- Woningen met kap hebben een max. goothoogte van 3.5m en max. nokhoogte van 10m. Woningen met een plat dak hebben een max. bouwhoogte van 7m\*.
- Aan-, uitbouwen en bijgebouwen hebben een max goothoogte van 3.5m en nokhoogte van 6m. In het geval van een plat dak is de bouwhoogte max. 3.5m.
- Bij woningen met een kap is de minimale dakhelling bij toepassing van een dwarskap (haaks op de overwegende kavelrichting) tenminste 50 graden en bij een langskap minimaal 30 graden.
- Zowel voor- als zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte hebben royale gevelopeningen, zoals ramen, hoekramen en toegangen, naar het openbare gebied.

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

#### **Kavelinrichting – een set aan regels voor de kavelinrichting draagt bij aan het groene straatbeeld**

- De voorgevel van de woning is minimaal 5m terug gelegen van de voorerfgrens.\*
- De zijgevel van de woning is minimaal 2m terug gelegen van de zijerfgrens.
- De achtergevel van de woning is ten minste 6m terug gelegen ten opzichte van het water.
- In het geval een kavel met de zijkant aan het water grenst dan dient de bebouwing aan die zijde ten minste 4m zijn terug gelegen ten opzichte van het water.
- Het maximale bruto begane grondoppervlak van alle bebouwing (woning inclusief alle aan- en uitbouwen, carports en bijgebouwen) bedraagt 30% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 200m<sup>2</sup>.

- Extra aandacht wordt gevraagd voor de afwerking van de oevers. Oevers zijn groen en natuurlijk ingericht en de beschoeiing wordt in stand gehouden.
- Alle kavels op de eilanden hebben een tuin die direct aan het water grenst. Voor kavels die grenzen aan de brede rietkragen legt Bureau Meerstad een steiger aan waar een bootje aangelegd kan worden.

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

#### **Erfafscheidingen – hagen als verbindende structuur om het groene karakter van het Eiland te versterken.**

- Rond de voortuin staat op de kavel, tegen erfgransen die grenzen aan de openbare ruimte, tot aan de voorgevelrooilijn een haagbeuk. De haagbeuk is na volgroeien circa 1m hoog is en circa 50cm breed met een enkele rij planten.
- Erfafscheiding tussen kavels in de voortuin worden voorzien van een door de koper aangeplante haagbeuk. De haagbeuk is na volgroeien circa 1m hoog is en circa 50cm breed met een enkele rij planten.
- Indien een zij-erfgrens aan openbaar gebied grenst komt tegen de erfgrans, op de kavel een haagbeuk die tussen de 1.6m en 2m hoog mag zijn (achter de voorgevelrooilijn).
- In overleg met de koper wordt bepaald waar in de voortuin een doorgang door de haag komt ten behoeve van de toegankelijkheid van de kavel. Per kavel is het toegestaan om maximaal één doorgang door de haag te realiseren. De doorgang heeft een maximale breedte van 4m.

#### **Parkeren - door bewonersparkeren op te lossen op de kavel wordt de impact van auto's in het straatbeeld geminimaliseerd**

- Op elke kavel dienen minimaal twee parkeerplaatsen voor auto's (garage telt niet mee) gerealiseerd te worden. Deze parkeerplaatsen dienen bij voorkeur naast elkaar te zijn gelegen.
- Voor bezoekers wordt per woning 0.3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd.
- Een inrit is maximaal 4m breed en is minimaal 1m uit de zijerfgrens gepositioneerd.
- Bij hoekkavels worden de opstelplaatsen en de garage waar mogelijk tussen de hoekwoning en de naastgelegen woning gerealiseerd.



Kleur- en materialenpalet

### **Uitstraling en materiaalgebruik - door de keuze in kleurstelling te limiteren ontstaat eenheid tussen de verschillende woningen**

- Elk gebouw heeft een eigen ontwerp, kleurstelling en materiaalgebruik, dan wel combinatie van op elkaar afgestemde materialen, welke alzijdig wordt door gezet.
- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kavel, vormen samen een architectonisch ensemble, dit door een gelijke vormtaal, kleurstelling en materiaalgebruik
- Er is een variëteit in materialen toegestaan waaronder bijvoorbeeld baksteen, hout en natuursteen.
- De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet en donkerbruin tot donkergroen-grijs.
- Elke woning heeft aan de straatzijde minimaal één etage hoog raam.
- Hoofdentrees zijn gelegen aan de straat, worden integraal mee-ontworpen met de woning en hebben door raampartijen een uitnodigend karakter. Elementen zoals deurbel, huisnummers brievenbus en buitenlicht zijn mee-ontworpen.

### **Detailering - zorgvuldige detailering draagt bij aan de kwalitatieve uitstraling van de architectuur**

- Kleurstelling van gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails sluit aan op de kleur hoofdmateriaal.
- De detailering is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholten goot of druiplijn.
- Kozijnen hebben een minimale breedte (bijgevoegde referentiebeelden zijn hierin richtinggevend) of zijn weggewerkt achter het hoofdmateriaal en worden uitgevoerd in een antracieten kleur zodat deze visueel wegvallen in het raam.
- Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee bij voorkeur geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier. De keuze voor het type voorzieningen is afhankelijk van de context van de woning. Nestvoorzieningen worden integraal mee-ontworpen en geïntegreerd in de gevel.
- Zonnecollectoren worden geïntegreerd in het dakvlak. In het geval van een woning met een plat dak, kan dit bijvoorbeeld gedaan worden door de zonnecollectoren in te passen achter een borstwering.
- Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

### **Ecologie - Meerstad is wonen in de natuur het is dan ook de ambitie om het landschap tot aan de keukendeur te brengen**

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



## 2. Royaal eilandwonen



Royale raampartijen zorgen voor een uitnodigend karakter

(bron: speearchitecten.nl).



De donkere kleurstelling van de woningen gaat een harmonieuze relatie aan met de schaduwwerking van de bomen (bron: bedauxdebrouwer.nl/).



De lage bouwhoogte in combinatie met het groene straatprofiel zorgt voor een ontspannen beeld (bron: bedauxdebrouwer.nl/).

Kleur- en materiaalgebruik worden alzijdig doorgezet (bron: studionauta.com/).



De oostelijk gelegen eilanden bieden ruimte voor royale kavels met veel groen en grotere woningen. Eenheid in bouwhoogte, en kleurgebruik zorgen ervoor dat de woningen samen een ensemble vormen. Het donkere kleurenpalet zorgt ervoor dat de bebouwing door weerspiegeling van de schaduwvlekken van de bomen zich natuurlijk voegt in de lommerijke omgeving.

#### **Woningtypes en massaopbouw – univormiteit in vorm, hoogte en dakafwerking zorgen voor eenheid**

- De eilanden bieden ruimte aan royale kavels met vrijstaande woningen.
- Elke woning heeft een heldere hoofdvorm die in de basis bestaat uit een rechthoekig volume die één bouwlaag met kap of max. twee bouwlagen hoog is.
- Woningen met kap hebben een max. goothoogte van 3.5m en max. nokhoogte van 10m. Woningen met een plat dak hebben een max. bouwhoogte van 7m\*.
- Aan-, uitbouwen en bijgebouwen hebben een max goothoogte van 3.5m en nokhoogte van 6m. In het geval van een plat dak is de bouwhoogte max. 3.5m.
- Bij woningen met een kap is de minimale dakhelling bij toepassing van een dwarskap (haaks op de overwegende kavelrichting) tenminste 50 graden en bij een langskap minimaal 30 graden.
- Zowel voor- als zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte hebben royale gevelopeningen, zoals ramen, hoekramen en toegangen, naar het openbare gebied.

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

#### **Kavelinrichting – een set aan regels voor de kavelinrichting draagt bij aan het groene straatbeeld**

- Het aantal m<sup>2</sup> aan verhard oppervlakte (exclusief halfverharding en ander doorlatend materiaal) van het onbebouwde deel van de kavel mag niet meer dan 10% van het totale oppervlakte van de kavel bedragen.
- De voorgevel van de woning is minimaal 5m terug gelegen van de voorerfgrens.\*
- De zijgevel van de woning is minimaal 2m terug gelegen van de zijerfgrens.
- De achtergevel van de woning is ten minste 6m terug gelegen ten opzichte van het water.
- In het geval een kavel met de zijkant aan het water grenst, dan dient de bebouwing aan die zijde ten minste 4m zijn terug gelegen ten opzichte van het water.
- Het maximale bruto begane grondoppervlak van alle bebouwing bedraagt 350m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 200m<sup>2</sup> voor hoofdgebouwen en 150m<sup>2</sup> voor carports, bijgebouwen en aan- en uitbouwen. Het totale bebouwde oppervlakte mag echter niet meer dan 30% van het kaveloppervlakte bedragen.





De royale maat van de kavels optimaliseert het gevoel van vrij wonen (bron: [studionauta.com/](https://www.studionauta.com/)).



- Extra aandacht wordt gevraagd voor de afwerking van de oevers. Oevers zijn groen en natuurlijk ingericht en de beschoeiing wordt in stand gehouden.
- Elke kavel wordt voorzien van een insteekhaven. De inpassing en uitvoering hiervan vindt in overleg plaats tussen Meerstad en de koper.

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

\*\* In afwijking van deze regel mag het gezamenlijke maximale bruto begane grondoppervlak voor carports, bijgebouwen en aan- en uitbouwen, carports 200m<sup>2</sup> bedragen als dit noodzakelijk is voor een verbetering van de woonkwaliteit. Hierbij blijft de regel gelden dat de totale bebouwde oppervlakte niet meer dan 30% van het kaveloppervlak mag bedragen.

#### **Erfafscheidingen – hagen als verbindende structuur om het groene karakter van de eilanden te versterken.**

- Rond de voortuin staat op de kavel, tegen erfgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte, tot aan de voorgevelrooilijn een haagbeuk. De haagbeuk is na volgroeien circa 1m hoog is en circa 50cm breed met een enkele rij planten.
- Bij zij-erfgrenzen wordt een haagbeuk aangepland die tussen de 1.6m en 2m hoog mag zijn (achter de voorgevelrooilijn).
- In overleg met de koper wordt bepaald waar in de voortuin een doorgang door de haag komt ten behoeve van de toegankelijkheid van de kavel. Per kavel is het toegestaan om maximaal één doorgang door de haag te realiseren. De doorgang heeft een maximale breedte van 4m

#### **Parkeren - door bewonersparkeren op eigen terrein op te lossen wordt de impact van geparkeerde auto's in het straatbeeld geminimaliseerd**

- Op elke kavel dienen minimaal twee parkeerplaatsen voor auto's (garage telt niet mee) gerealiseerd te worden. Deze parkeerplaatsen dienen bij voorkeur naast elkaar te zijn gelegen.
- Voor bezoekers wordt daarnaast per woning 1 parkeerplaats op eigen kavel gerealiseerd.
- Een inrit is maximaal 4m breed en is minimaal 1m uit de zijerfgrens gepositioneerd.



Kleur- en materialenpalet

### **Uitstraling en materiaalgebruik**

- Elk gebouw heeft een eigen ontwerp, kleurstelling en materiaalgebruik, dan wel combinatie van op elkaar afgestemde materialen, welke alzijdig wordt door gezet.
- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kavel, vormen samen een architectonisch ensemble, dit door een gelijke vormtaal, kleurstelling en materiaalgebruik
- Er is een variëteit in materialen toegestaan waaronder bijvoorbeeld baksteen, hout en natuursteen.
- De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet en donkerbruin tot donkergroen-grijs.
- Hoofdentrees zijn gelegen aan de straat, worden integraal mee-ontworpen met de woning en hebben door raampartijen een uitnodigend karakter. Elementen zoals deurbel, huisnummers en buitenlicht zijn mee-ontworpen.

### **Detailering - zorgvuldige detailering draagt bij aan de gewenste kwaliteit van de architectuur**

- Kleurstelling van gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails sluit aan op de kleur hoofdmateriaal.
- De detailering is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholten goot of druiplijn.
- Kozijnen hebben een minimale breedte (bijgevoegde referentiebeelden zijn hierin richtinggevend) of zijn weggewerkt achter het hoofdmateriaal en worden uitgevoerd in een antracieten kleur zodat deze visueel wegvallen in het raam.
- Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee bij voorkeur geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier. De keuze voor het type voorzieningen is afhankelijk van de context van de woning. Nestvoorzieningen worden integraal mee-ontworpen en geïntegreerd in de gevel.
- Zonnecollectoren worden geïntegreerd in het dakvlak. In het geval van een woning met een plat dak, kan dit bijvoorbeeld gedaan worden door de zonnecollectoren in te passen achter van een borstwering.
- Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

### **Ecologie - Meerstad is wonen in de natuur het is dan ook de ambitie om het landschap tot aan de keukendeur te brengen.**

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





Royale raampartijen zorgen ervoor dat het landschap zo optimaal als mogelijk onderdeel wordt van de woonbeleving (bron: [bedauxdebrouwer.nl/](http://bedauxdebrouwer.nl/)).



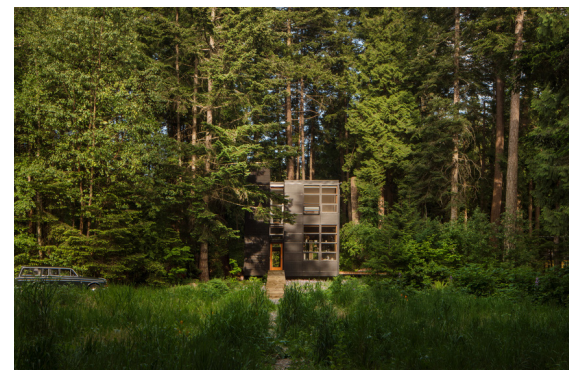
### 3. Vrijstaand wonen aan de bosrand



Door royale raampartijen en in het hoofdvolume geïntegreerde buitenruimtes profiteert de woning optimaal gebruik van het landschap (bron: yod.group/).



De bosrand geeft de woning een stevige rugdekking (bron: bcj.com/).



Woningen worden voorzien van een ontworpen, robuuste veranda aan het water (bron: <https://aasgroningen.nl/>).



De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet en donkerbruin tot donkergroen-grijs. (bron: bcj.com/).

Op de overgang naar de Harksteder Broeklanden wordt ruimte gegeven aan bijzondere vrijstaande woningen.

In plaats van een traditionele tuin worden deze woningen voorzien van een buitenruimte die onderdeel is van de woning, bijvoorbeeld in de vorm van een veranda. Het landschap wordt daarmee een verlengstuk van de woning.

#### **Woningtypes en massaopbouw – univormiteit in vorm, hoogte en dakafwerking zorgen voor eenheid**

- De Bosrand biedt ruimte aan bijzondere vrijstaande woningen die optimaal gebruik maken van het landschap.
- Elke woning heeft een heldere hoofdvorm die in de basis bestaat uit een rechthoekig volume die twee bouwlagen met kap of max. drie bouwlagen hoog is.
- Bij woningen met een kap is de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 7m en de maximale nokhoogte 13m.
- Bij toepassing van een plat dak is de maximale goothoogte 7m\*. Een extra etage is mogelijk (maximale goothoogte 10,5m.\*) als de oppervlakte van de bovenste etage maximaal 60% bedraagt van de footprint van het hoofdvolume (dit is excl. aanbouwen zoals erkers).\*
- De maximale footprint van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt maximaal 150m<sup>2</sup>.
- Zowel voor- als zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte hebben royale gevelopeningen, zoals ramen, hoekramen en toegangen, naar het openbare gebied.

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

#### **Kavelinrichting – een set aan regels voor de kavelinrichting draagt bij aan het groene straatbeeld**

- Woningen hebben geen traditionele tuin. Woningen worden in de plaats daarvan voorzien van een in ontworpen, robuuste overgang tussen de woning en het landschap, bijvoorbeeld in de vorm van een veranda of een in het hoofdvolume geïntegreerde buitenruimte. Het ontwerp van de overgang dient de privacy te waarborgen, robuust zijn vorm gegeven en de relatie tussen woonbeleving en landschap te versterken.
- Rond de woning loopt een strook van 1.5m dat privaat eigendom is. Deze zone is ten behoeve van onderhoud van de woning en dient vrij te blijven van bebouwing.
- Het parkeren wordt opgelost in het openbaar gebied, in de directe nabijheid van de woning.







### Uitstraling en materiaalgebruik

- Elk gebouw heeft een eigen ontwerp, kleurstelling en materiaalgebruik, dan wel combinatie van op elkaar afgestemde materialen, welke alzijdig wordt door gezet.
- Er is een variëteit in materialen toegestaan waaronder bijvoorbeeld baksteen, hout en natuursteen.
- De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet en donkerbruin tot donkergroen-grijs.
- Elke woning heeft aan de straatzijde minimaal één etage hoog raam.
- Hoofdentrees zijn gelegen aan de straat, worden integraal mee-ontworpen met de woning en hebben door raampartijen een uitnodigend karakter. Elementen zoals deurbel, huisnummers brievenbus en buitenlicht zijn mee-ontworpen.

### Detailering - zorgvuldige detailering draagt bij aan de kwalitatieve uitstraling van de architectuur

- Kleurstelling van gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails sluit aan op de kleur hoofdmateriaal.
- De detailering is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholen goot of druiplijn.
- Kozijnen hebben een minimale breedte (bijgevoegde referentiebeelden zijn hierin richtinggevend) of zijn weggewerkt achter het hoofdmateriaal en worden uitgevoerd in een antracieten kleur zodat deze visueel wegvallen in het raam.
- Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee bij voorkeur geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier. De keuze voor het type voorzieningen is afhankelijk van de context van de woning. Nestvoorzieningen worden integraal mee-ontworpen en geïntegreerd in de gevel.
- Zonnecollectoren worden geïntegreerd in het dakvlak. In het geval van een woning met een plat dak, kan dit bijvoorbeeld gedaan worden door de zonnecollectoren in te passen achter van een borstwering.
- Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

### Ecologie - Meerstad is wonen in de natuur het is dan ook de ambitie om het landschap tot aan de keukendeur te brengen.

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



Kleur- en materialenpalet

## 4. Collectief boswonen



Woningen worden voorzien van een ontworpen, robuuste overgang tussen de woning en het landschap



De boskamer wordt groen ingericht met een bepaalde mate van openheid en lucht (bron: zieglerbranderhorst.nl/).



De bebouwing binnen de boskamer is herkenbaar als één ensemble (bron: rebelodeandrade.com/).



De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet

De getoonde beelden geven een suggestie weer van de architectuur. Het landschap komt niet overeen met de Harksteder Broeklanden.



In het bosrijke gebied is een boskamer gelegen met ruimte voor een landschappelijk en groen woonmilieu.

De bijzondere collectieve woonvorm maakt optimaal gebruik van het landschappelijke karakter van het gebied. De architectuur is eigentijds en de bebouwing maakt een zachte overgang naar het landschap.

#### **Inrichting boskamer - een set aan regels voor de inrichting van de boskamer draagt bij aan het lommerijke beeld**

- De boskamer dient zo groen mogelijk ingericht te worden en heeft een bepaalde mate van openheid en 'lucht'.
- De stedenbouwkundige opzet is erop gericht interactie aan te gaan met de bosomgeving, dit bijvoorbeeld door doorbraken tussen bouwvolumes en doorzichten.
  - Het bebouwd oppervlakte binnen een boskamer bedraagt maximaal 40% van de boskamer.
  - De bebouwing is ten minste 2m vanaf de randen van de boskamer gelegen.
  - Het aantal m<sup>2</sup> aan verhard oppervlakte (exclusief halfverharding en ander doorlatend materiaal) van het onbebouwde deel van de kavel mag niet meer dan 15% van het totale oppervlakte van de kavel bedragen.
- De begrenzing van de boskamer wordt landschappelijk en robuust opgelost, bijvoorbeeld door een droge greppel.
  - De onbebouwde ruimte in de boskamer krijgt een bosrijk karakter. Inrichting van de boskamer vindt plaats in overleg met Bureau Meerstad.
  - Door de boskamer loopt ten minste een openbaar, recreatief pad dat aansluit op de omliggende padenstructuur. Uitwerking hiervan vindt plaats in overleg met Bureau Meerstad.

#### **Woningtypes en ensemblewerking - uniformiteit in vorm, hoogte en dakafwerking versterken ensemblewerking**

- De boskamer wordt gekenmerkt door een herkenbaar ensemble van bijzondere woningen die optimaal gebruik maken van het landschap.
- De boskamer dient als eenheid te worden ervaren. De bebouwing binnen de boskamer is herkenbaar als één ensemble door afstemming in woningtypes, materialisering en vorm- en stijlkenmerken
- Er wordt ingezet op woningtypes die optimaal gebruik maken van de bosomgeving, zoals veranda- of kwadrantwoningen.
  - Bij woningen met een kap is de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 7m en de maximale nokhoogte 13m. Bij toepassing van een plat dak is de maximale goothoogte 7m\*. Een extra etage is mogelijk (maximale goothoogte 10,5m.\*) als maximaal 60% van de footprint van het hoofdvolume wordt gebouwd (dit is excl. aanbouwen zoals erkers, bergingen of garages).

- Maximale goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 3.5m. De maximale nokhoogte is 6m.
- Zowel voor- als zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte hebben royale gevelopeningen, zoals ramen, hoekramen en toegangen, naar het openbare gebied.

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

### Oriëntatie woningen

- Er wordt sterk ingezet op het principe groen tot aan de voordeur.
- Woningen oriënteren zich met entrees en gevelbeeld naar alle randen van de boskamer.
- Woningen zijn vanuit de bosomgeving te bereiken via informele paden, waarbij rekening dient te worden gehouden met algemeen geldende regels voor onder andere nooddiensten.
- Woningen zijn zo gepositioneerd dat elke woning aan de voorzijde uitzicht heeft op de bosomgeving.

### Buitenruimtes en overgang openbaar-privé

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

### Uitstraling en materiaalgebruik

- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kavel, vormen samen een architectonisch ensemble, dit door een gelijke vormtaal, kleurstelling en materiaalgebruik
- Er is een variëteit in materialen toegestaan waaronder bijvoorbeeld baksteen, hout en natuursteen.
- De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet en donkerbruin tot donkergroen-grijs.
- Hoofdentrees zijn gelegen aan de straat, worden integraal mee-ontworpen met de woning en hebben door raampartijen een uitnodigend karakter. Elementen zoals deurbel, huisnummers brievenbus en buitenlicht zijn mee-ontworpen.



Kleur- en materialenpalet



### **Detaillering - zorgvuldige detaillering draagt bij aan de kwalitatieve uitstraling van de architectuur**

- Kleurstelling van gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails sluit aan op de kleur hoofdmateriaal.
- De detaillering is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholten goot of druiplijn.
- Kozijnen hebben een minimale breedte (bijgevoegde referentiebeelden zijn hierin richtinggevend) of zijn weggewerkt achter het hoofdmateriaal en worden uitgevoerd in een antracieten kleur zodat deze visueel wegvallen in het raam.
- Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee bij voorkeur geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier. De keuze voor het type voorzieningen is afhankelijk van de context van de woning. Nestvoorzieningen worden integraal mee-ontworpen en geïntegreerd in de gevel.
- Zonnecollectoren worden geïntegreerd in het dakvlak. In het geval van een woning met een plat dak, kan dit bijvoorbeeld gedaan worden door de zonnecollectoren in te passen achter van een borstwering.
- Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

### **Parkeren - door parkeren geclusterd op te lossen wordt de impact van geparkeerde auto's in de bosrijke omgeving geminimaliseerd**

- Parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht van de woning opgelost om zo de relatie tussen woning en bosomgeving te waarborgen.
- Parkeren wordt in de boskamer zo veel als mogelijk geclusterd opgelost in koffers. Ook wordt het parkeren dusdanig ingepast dat geparkeerde auto's minimale ruimtelijke impact heeft op de omgeving. Alternatieve parkeeroplossingen, gebouwd of op eigen terrein, zijn mogelijk, maar verstoren het bosrijke karakter zo minimaal als mogelijk.
- De parkeerders hebben een landschappelijk karakter door gebruik van bijvoorbeeld hoogteverschillen, natuurlijke beplanting, half-verharding en 'groene verharding' (bv. grastegels).

### **Ecologie - Meerstad is wonen in de natuur het is dan ook de ambitie om het landschap tot aan de keukendeur te brengen.**

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



Stedenbouwkundig ontwerp:

© 2023

De Zwarte Hond LAOS Landschapsarchitecten

Gemeente Groningen

in opdracht van:

Bureau Meerstad

Zijkade 2

9613 CV Meerstad

T. 050 – 599 57 10

[info@meerstad.eu](mailto:info@meerstad.eu)

[www.meerstad.eu](http://www.meerstad.eu)