

Beeldkwaliteitsplan

Gaarden 2

kavel John Grosmanstraat 1



Gemeente Arnhem, februari 2015

Inhoud

Deel A **Introductie en context**

1. Introductie	03
2. Kavel	03
3. Het stedenbouwkundig plan	04
4. Beeldprincipes Gaarden en Hagen	04
4.1. Overeenkomstige beeldprincipes	04
4.2. Onderscheidende beeldprincipes	05

Deel B **Beeldkwaliteitsregels**

1. Bouwzonering	06
2. Bouwhoogte	07
3. Geleding hoofdbouwvolume	07
4. Daken	07
5. Bijgebouwen en aanbouwen	08
6. Architectuur, kleur en materialen	08
7. Haag en singels	09
8. Kaveltoegang	09
9. Autostalling	10

*Deze versie is inhoudelijk gelijk aan december 2014.
Er zijn alleen redactionele aanpassingen doorgevoerd.*

Deel A Introductie en context



1. Introductie

De woonwijk Gaardenhage, oorspronkelijk De Buitenmaten genoemd, is ontstaan en ontwikkeld vanuit een bijzondere ambitie.

De landschappelijke situatie en toenmalige situatie met betrekking tot grondwaterbescherming dwong tot een extensief opgezette en groene wijk. Dit is vertaald in een concept voor een exclusief woonmilieu in het hogere prijssegment, en met een nadrukkelijke eigen identiteit. De wijk bezit door de ruim opgezette openbare ruimte van straten, bermen, boom- en haagbeplanting zowel een landschappelijk karakter dat goed aansluit op het omgevende oorspronkelijke polderlandschap, als dat het ook het kader bood voor ruime kavels met vrijstaande woningen. Deze woningen zouden op basis van een beeldkwaliteitsplan en een intermediaire supervisor worden gerealiseerd in een moderne architectuur. Daarmee is een specifiek “woonproduct” gecreëerd, dat alleen zijn waarde en betekenis behoudt, wanneer het wezen van haar concept bewaakt blijft worden.

Op dit moment zijn de kavels in Gaarden 2 (John Grosmanstraat) op één na allen verkocht en bebouwd.

Het oorspronkelijke Beeldkwaliteitsplan was uitvoerig en was ook het instrument voor de intermediaire rol van de Supervisor. Deze rol is inmiddels vervallen. Het ruimtelijk en architectonisch concept voor de resterende kavel kan nu met een kavelpaspoort worden geborgd.

2. Kavel

De resterende kavel John Grosmanstraat 1 is gelegen op de hoek met de Marius van Beeklaan. Het ligt daarmee aan de entree van het plandeel Gaarden 2.



3. Stedenbouwkundige context

Doel en inhoud van het kavelpaspoort is om middels een aantal regels te bereiken dat op de kavel een woning wordt gerealiseerd in de geest van het planconcept Gaardenhage, passend in de ruimtelijk-architectonische situatie, en bij de bestaande woningen.

Voor 'het passen in deze context' wordt gebruikelijk informatie verstrekt in een inleiding waarin de planintenties, planopzet en principes worden besproken en geïllustreerd.

De algemene context (stedenbouwkundige plan en openbare ruimte) worden in dit kavelpaspoort echter niet meer herhaald. Korthedshalve wordt verwezen naar Deel A van het Beeldkwaliteitsplan Hagen. Wel worden enkele principes voor de beeldkwaliteit hieronder gememoreerd.

4. Beeldprincipes Gaarden en Hagen

4.1 Overeenkomende beeldprincipes

De eenheid van Gaardenhage ontstaat door een aantal overeenkomende beeldprincipes. Het stedenbouwkundig plan en de openbare ruimte dragen belangrijk bij aan de samenhang. Daarnaast bevat de architectuur een aantal kenmerken.

De overeenkomende beeldprincipes zijn:

- De woningarchitectuur is 'modern'
- De hagen als omkadering van elk kavel
- Een vastgesteld kleur- en materialenpallet

Moderne woningarchitectuur

De architectuurstijl is een wezenlijk onderdeel van de beeldidentiteit van Gaardenhage. Kiezen voor Gaardenhage is kiezen voor deze architectuur.

Het is van belang hierin een zekere discipline te handhaven.

De architectuurstijl is in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan geoperationaliseerd in 4 van de zeven "vuistregels" (eenvoudige volumes en vormen, eenvoudige hellende dakvlakken, buitenruimten binnen het bouwvolume, en het niet zichtbaar zijn van parkeren).

Hoe lastig het ook is om de beeldtaal van moderne architectuur te vangen in eenduidige ontwerpprincipes, het is duidelijk dat in Gaardenhage een bepaalde architectuurstijl wordt nagestreefd.

Het streven naar strakke vormen en vlakken, de aandacht voor de textuur van deze vlakken en vermijden van versnippering van de bouwvlakken, en het abstraheren van details

en bouwtechniek, leveren een beoogd sereen en gecultiveerd beeld op, dat in een beheerst contrast met de groene natuurlijke sfeer van de straten moet staan.

In deze geest moeten de bouwregels worden gehanteerd.

Hagen en kaveltoegangen

De hagen bieden continuïteit en samenhang in het beeld, en privacy en intimiteit binnen de individuele kavels. De hagen-structuur moet, en wordt beschermd doordat ze in collectief beheer zijn bij de vereniging van eigenaren.

De kaveltoegangen en eventuele poorten bieden in contrast met de omsluitende hagen de enige toegang naar de individuele woning. Hierin is een mate van esthetiek beoogd, en ze behoren tot de architectuur van de wijk. In de nieuwe regels wordt ruimte gegeven om de entree, liefst met poortkolommen, in een stijl passend bij de woning te realiseren, maar uiteindelijk criterium is dat de kaveltoegang integraal wordt vormgegeven, en niet een toevalligheid of sluitpost van een kavelontwikkeling is.

Kleur- en materiaalpallet

Het kleur- en materialenpallet van de woningen is met name in Hagen dermate opvallend, dat 'in de volksmond' het beeld van geheel Gaardenhage veelal wordt versimpeld tot "wit-met-oranje".

Maar het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan liet hierin een mate van gradaties toe, en dit is vooral in plandeel Gaarden te zien. Het leidt tot samenhang. Het inkaderen van het materiaal- en kleurgebruik is daarom gehandhaafd.

4.2 Onderscheidende beeldprincipes

De eenheid door de overeenkomende beeldprincipes wordt niet saai, maar blijft levendig en boeiend door een aantal verschillen per deelgebied.

Het verschil tussen Gaarden en het middendeel Hagen is essentieel.

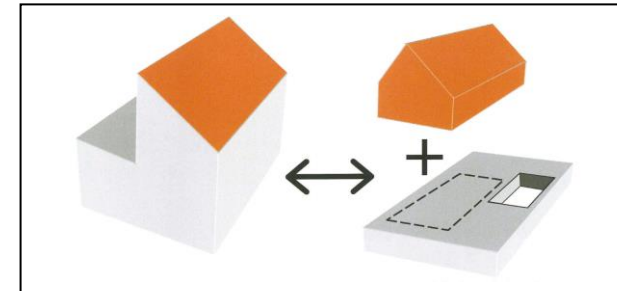
Het onderscheidende beeldprincipe is:

- Erfhagen in Gaarden zijn lager, en de woningen meer zichtbaar.
- Verschillende woningtypologie voor Gaarden en voor Hagen
- De woningtypologie voor Gaarden is een gestapeld volume.
- De woningtypologie voor Hagen is een liggend volume

Dit leidt tot onderscheide beeldaspecten. Het is niet de bedoeling dat de woningen in Gaarden en Hagen teveel op elkaar gaan lijken.

- De gestapelde typologie van Gaarden betekent een compacter en uit meerdere bouwlagen bestaand bouwvolume, met een kap afgedekt. Het architectuurbeeld is verticaal, de bebouwing is in principe hoger dan in Hagen. Het bouwvolume heeft een heldere contour tot op het maaiveld, en aan en uitbouwen verstoren deze primaire beeldvorming niet.
- De liggende typologie van Hagen betekent in principe een gelijkvloerse woning met plat dak, waarop een of twee onderscheidende en ondergeschikte kleinere volumes geplaatst kunnen zijn. Het architectuurbeeld is horizontaal, de

bebouwing is in principe lager dan in Gaarden.



Deel B Beeldkwaliteitsregels John Grosmanstraat 1

1. Bouwzonering

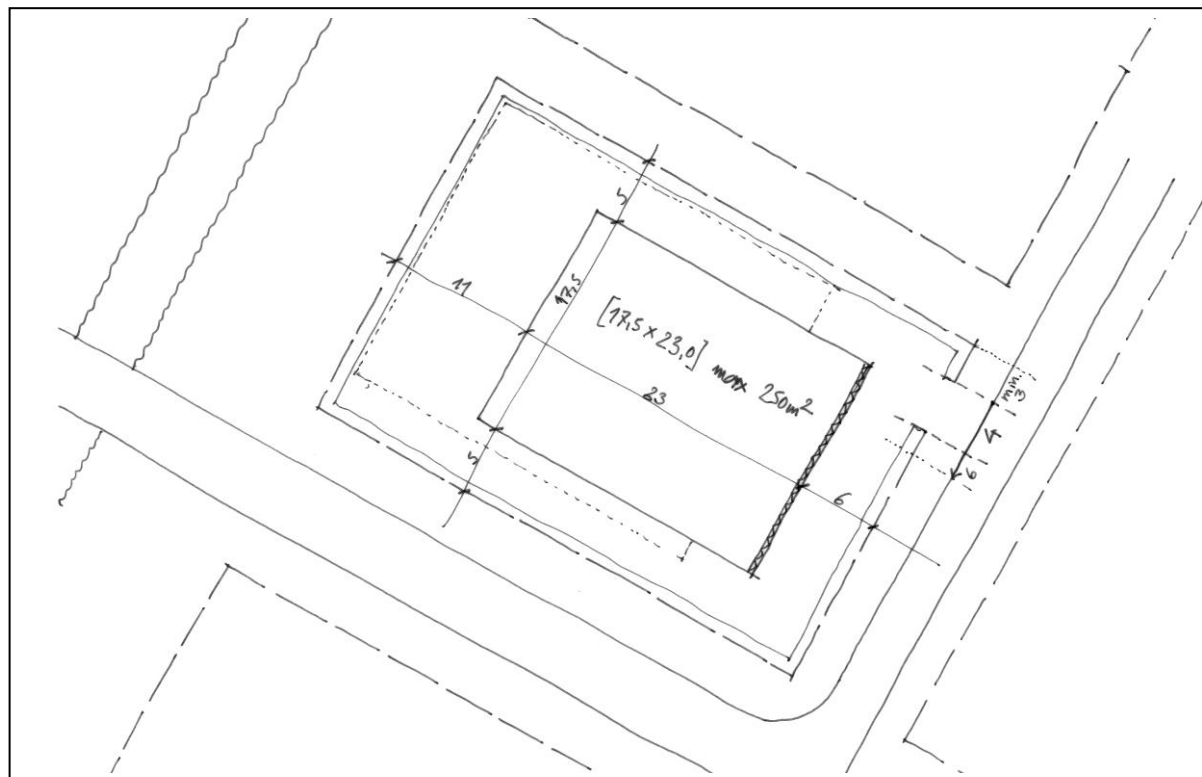
De woning moet gebouwd worden binnen de bouwzone, welke wordt begrensd door de volgende afstanden tot de erfgrenzen:

- 6,00 meter tot de erfgrens straatzijde
- 11,00 meter tot de erfgrens achterzijde
- 5,00 meter tot de zijdelingse erfgrens

NB: de erfgrens is kadastraal bepaald, en ligt aan de buitenrand van de hagen.

Overige regels mbt. omvang en situering:

- Het oppervlak van de hoofdbebouwing van de woning, inclusief uitbouwen van woonruimte, mag op het moment van bouwplanindiening max. 250 m² bedragen. Overige aan/bijgebouwen tellen niet mee.
- Minimaal 60% van de breedte van de voorgevel van de woning moet in de bouwzonegrens aan de straatzijde ("de gevellijn"/gearceerde lijn) gesitueerd zijn.

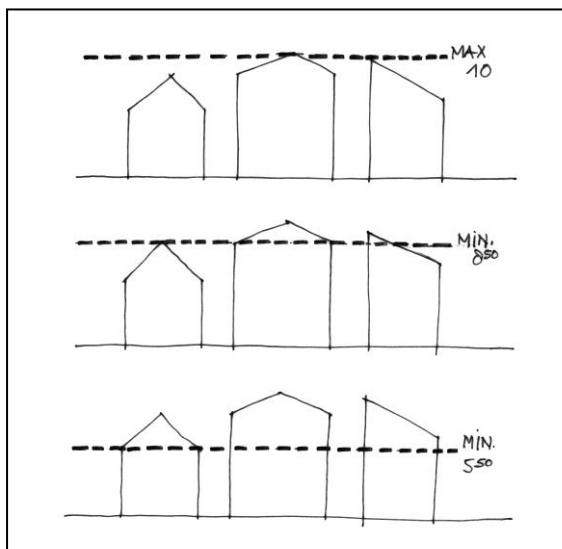


2. Bouwhoogte

De woning bestaat, overeenkomstig de typologie van Gaarden (Deel A, par. 4), uit een rijzend (verticaal gearticuleerd) bouwvolume. Het bouwvolume wordt beëindigd met een gekapt dak.

Hiervoor gelden de volgende bouwhoogten:

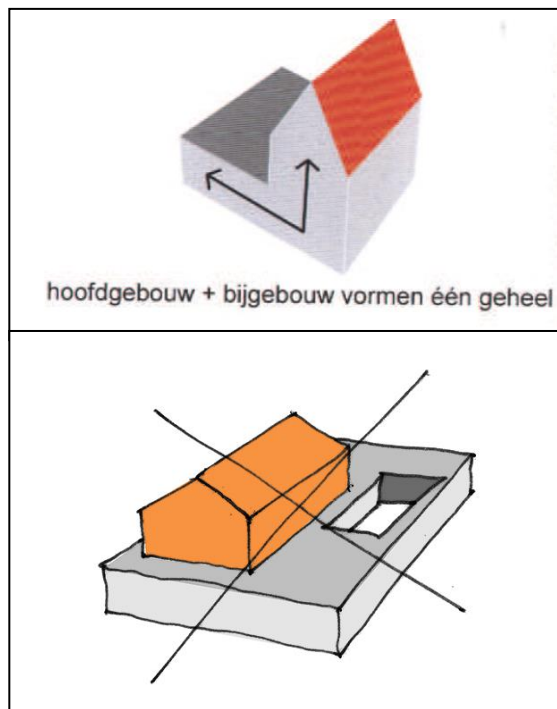
- De bouwhoogte van het hoofdvolume inclusief dak moet minimaal 8,50 meter en maximaal 10 meter boven maaiveld bedragen.
- De goothoogte van het hoofdvolume moet minimaal 5,50 meter en maximaal 6,50 meter bedragen.



3. Geleding hoofdbouwvolume

Het hoofdbouwvolume moet in samenhang met de kapvorm en de uitbouwen en bijgebouwen zich tonen als één geheel, waarbij de geleding van de bouwlagen niet leidt tot de bouwtypologie van Hagen.

Volumeopbouw en eventuele geleding van de bouwmasa moet dus niet leiden tot het beeld van een liggend/horizontaal bouwvolume met een opbouw met dak als apart volume. Ook moeten uit- en aanbouwen niet ogen als een toevoeging, maar opgaan in het geheel van de bouwmasa.



4. Daken

Het hoofdvolume wordt beëindigd met een dakvorm. Een platdak is voor het hoofdvolume uitgesloten.

- De dakvorm moet het gehele hoofdvolume bedekken
- De dakvorm bestaat geheel uit één of meerdere schuine dakvlakken
- De hellingshoek van dakvlakken moet minimaal 35 graden bedragen.
- De nokrichting is evenwijdig aan de John Grosmanstraat



5. Bijgebouwen en aanbouwen

Overeenkomstig de woningtypologie en het architectuurbeeld van Gaarden, bestaat de woning uit een hoofdbouwvolume dat zoveel mogelijk een geheel vormt met eventuele aan- en bijgebouwen, opdat hoofdvolume en uitbouwen zich zoveel mogelijk als één object toont.

Uit- en aanbouwen aan het hoofdvolume moeten voldoen aan:

- De maximale hoogte bedraagt 4 meter.
- De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter.

6. Architectuur, kleur en materialisatie

Overeenkomstig de beeldprincipes van Gaardenhage heeft de woning in Gaarden een moderne architectuur.

Belangrijk zijn: objectmatige compositie (uiterlijke visuele eenheid), de abstrahering van vlakken en volumes (herleiden tot eenvoudige vormen), en de abstrahering van bouwdetails en installaties (utilitaire bouwtechniek her-vormen).

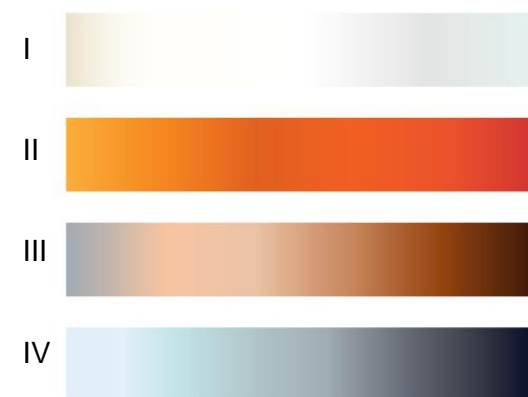
Dit is lastig in precieze bouwregels vast te leggen, en zou de architectonische mogelijkheden onnodig inperken.

Andere belangrijke beeldkenmerken van de architectuur zijn wel te benoemen.

De architectuur van de Gaarden-woningen moet voldoen aan:

- Het is van belang te voorkomen dat de volumegeleding op die van Hagen gaat lijken. Horizontale gelaagdheid en stapeling moet in het beeld worden voorkomen ten gunsten van objectmatige eenheid en rijzigheid/verticaliteit van het bouwvolume.

- Het hoofdbouwvolume met de uit- en aanbouwen moeten uit één kleur en materiaal worden bestaan.
- Het hoofdbouwvolume is wit van kleur, waarin een scala van gebroken wittinten is inbegrepen. (zie kleurreferentie I)
- Het dakvlak moet gekozen uit het kleurspectrum van Terra-cotta (spectrum van oker-oranje tot rood-bruin (zie kleurreferentie II)
- Ondergeschikte elementen in de compositie (zoals raamvlakken, entreepartijen, ander gevelopeningen, goten, lijsten, uitkragingen, dorpels) moeten qua kleur in natuurlijke (ongeverfde) houttinten (spectrum oranje-bruin tot grijs-bruin) en matte metaal- en glastinten (spectrum lichtgrijs-donkergrijs) (zie kleurreferentie III en IV)
- De materialen moeten een duurzame, tijdsbestendige kwaliteit bezitten en in hun 'natuurlijke' aard worden toegepast. De materialen mogen niet uitloogbaar zijn.



7. Haag en singels

De kavels zijn begrensd door hagen. De hagen zijn reeds bestaand. Zij vormen een wezenlijk, architectonisch, kenmerk van de beeldkwaliteit van geheel Gaardenhage. Kenmerkend voor Gaarden is, dat het straatbeeld bestaat uit middelhoge hagen, welk enig zicht op de woning toelaten. De continuïteit van de hagen is de basis voor deze beeldvorming.

Voor het behoud en de bescherming ervan gelden de volgende regels:

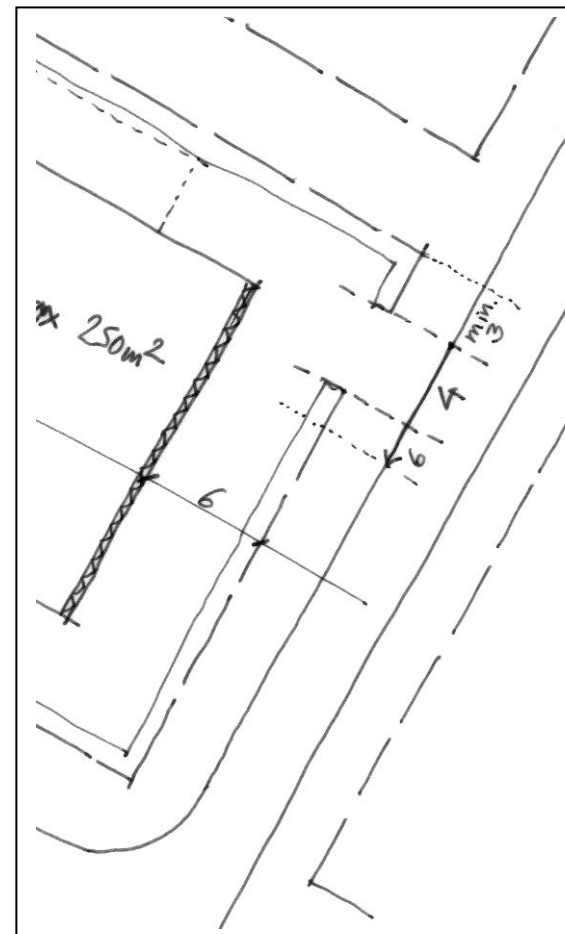
- Hagen zijn minimaal 1,00 meter breed.
- De hagen zijn 1,50 meter hoog
- De hagen mogen niet worden verwijderd, verlaagd, of onderbroken worden, en moeten een gesloten karakter behouden.
- De basissamenstelling van de hagen is meidoorn en veldesdoorn.
- De hagen zijn in gezamenlijk beheer van de Vereniging van Eigenaren Gaardenhage

8. Kaveltoegang

Waar de hagen een introverte omsluiting van de kavels bieden, wordt ter plaatse van de kaveltoegang een zicht op de individuele woning geboden. Dit contrast tussen gesloten haag en open kaveltoegang is wezenlijk voor het plandeel Hagen essentieel, maar ook in plandeel Gaarden 2 een wezenlijk kenmerk.

Voor de kaveltoegang gelden de volgende regels:

- De toegangsopening in de haag naar de kavel is tussen de 4,00 en 6,00 meter breed.
- De toegangsopening is op minimaal 3,00 meter afstand uit de zij-erfgrens.
- De toegang ter plaatse van de erfgrans/hekwerk is visueel open. Indien een hekwerk of poort ter afsluiting van de kavel wordt toegepast, dat moet het hekwerk of portconstructie een algehele transparantie bezitten van minimaal 50 %.
- Indien een hekwerk of poort ter afsluiting van de kavel wordt toegepast, dan moet dit de hoogte van de haag bezitten, en mogen er poortkolommen worden gerealiseerd mits deze eveneens de hoogte van de haag bezitten.
- Indien er poortkolommen worden gerealiseerd moeten deze in de stijl (vorm, materiaal en kleur) van de woningarchitectuur of in de stijl van de buitenruimte-inrichting worden gerealiseerd.



9. Autostalling

De stalling van auto's heeft grote invloed op de beleving van de beeldkwaliteit.

In de oorspronkelijke ontwikkelingsopzet van (Gaarden)hage waren er restricties gesteld aan de zichtbaarheid vanaf de straat van de parkeeroplossing.

Hoewel dit beeldaspect belangrijk wordt geacht, worden op dit punt geen eisen meer gesteld.

Voor parkeervoorziening gelden de volgende regels:

- Elke woning moet haar bewonersparkeren realiseren op eigen kavel.
- Op elke kavel moeten minimaal 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Een garage telt daarbij als 0,4 parkeerplaats. Als voor de garage een oprit aanwezig is, telt een garage + oprit als 1,0 parkeerplaats.
- Om parkeren op de openbare weg te ontlasten wordt bij voorkeur ook op eigen kavel in bezoekersparkeren voorzien.