ARNHEM GAARDENHAGE

BEELDKWALITEITPLAN

20-09-2021

ARNHEM GAARDENHAGE

BEELDKWALITEITPLAN

20-09-2021

INHOUDSOPGAVE

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT	6
DEELGEBIED 1 - KLEINE KAVELS	8
DEELGEBIED 1 - CPO	10
DEELGEBIED 2	12
DEELGEBIED 3	14
OORSPRONKELIJKE KAVELS	16
GAARDEN (JOHN GROSMANSTRAAT)	18
TUINMAAT	20
MATERIAALGEBRUIK	22
NATUURINCLUSIEF	23

1
2
3

In dit rapport zijn de aangepaste beeldkwaliteitsregels voor het plan Gaardenhage opgenomen. Doel en inhoud 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' worden de algemene beeldprincipes van het plan toegelicht.

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

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
- 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.

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 eenduidig staand 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.
- Voor het gebied Hagen geldt in basis een liggende typologie. Door de aanpassing van het programma is het liggende thema echter niet meer leidend voor alle deelgebieden. De oorspronkelijke kavels en de kavels in deelgebied 5 gaan wel nog uit van een horizontaal architectuurbeeld. De bebouwing in de overige deelgebieden is compacter waardoor de horizontale geleding niet meer passend is bij het woningtype. Hier wordt uitgegaan van een moderne architectuur, met eenvoudige volumes en vormen, passend binnen de sfeer van Gaardenhage.

DEELGEBIED 1 - KLEINE KAVELS

(150m² tot 165m²)

Algemeen

Deelgebied 1 is aangewezen voor de realisatie van bijzondere en betaalbare woonvormen. Voor deze doelgroep zijn in de verkaveling kavels opgenomen waarop kleine huizen kunnen worden gerealiseerd. De kleine woningen (niet te verwarren met tiny houses) zijn bedoeld voor alleenwonenden en stellen die hun ecologische voetafdruk willen beperken, huishoudens die willen ontspullen en geen hoge hypotheeklasten kunnen of willen dragen. De spelregels voor dit deelgebied zijn er bewust op gericht om het volume van de woningen klein (en betaalbaar) te houden maar zijn wel zodanig geformuleerd dat met de vorm van het huisje kan worden geëxperimenteerd en gepionierd.

Bouwzonering

De woning moet gebouwd worden binnen de aangegeven bouwzone voor hoofdbebouwing. De afmetingen van deze bouwzone zijn 8,5m bij 6m. De voetprint van de woning moet worden gebouwd binnen de bouwzone voor hoofdbebouwing.

Bouwvolume

- De voetprint van een klein huis mag maximaal 50m² bedragen;
- De woning mag maximaal een inhoud van 180m³ hebben;
- De maximum bouwhoogte is 6,0 meter.

Aan- en bijgebouwen

- Het oppervlak van aan en/of bijgebouwen (inclusief vergunningsvrij) mag maximaal 6m² bedragen;
- Aan en bijgebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 2,50 meter

Architectuur

Wat betreft de spelregels voor beeldkwaliteit wordt gepoogd om de kleine woningen aan te laten sluiten bij de oorspronkelijke ontwerpfilosofie van Gaardenhage. Hierbij gaat het met name om de groene inbedding van de woningen en de eigentijdse architectuur. De onderstaande basisprincipes moeten in ieder geval worden gehanteerd:

- Eenvoudige volumes en (dak)vormen;
- Eenvoudige vlakverdeling van gevels met aandacht voor de textuur van deze vlakken;
- Het beperken of abstraheren van details;
- Een helder onderscheid tussen hoofd-, aan- en bijgebouwen;
- Gebruik van hoogwaardige materialen;
- Voor het ontwerp en de uitwerking van het bouwplan van een woning wordt samenwerking met een architect ten zeerste aangeraden.

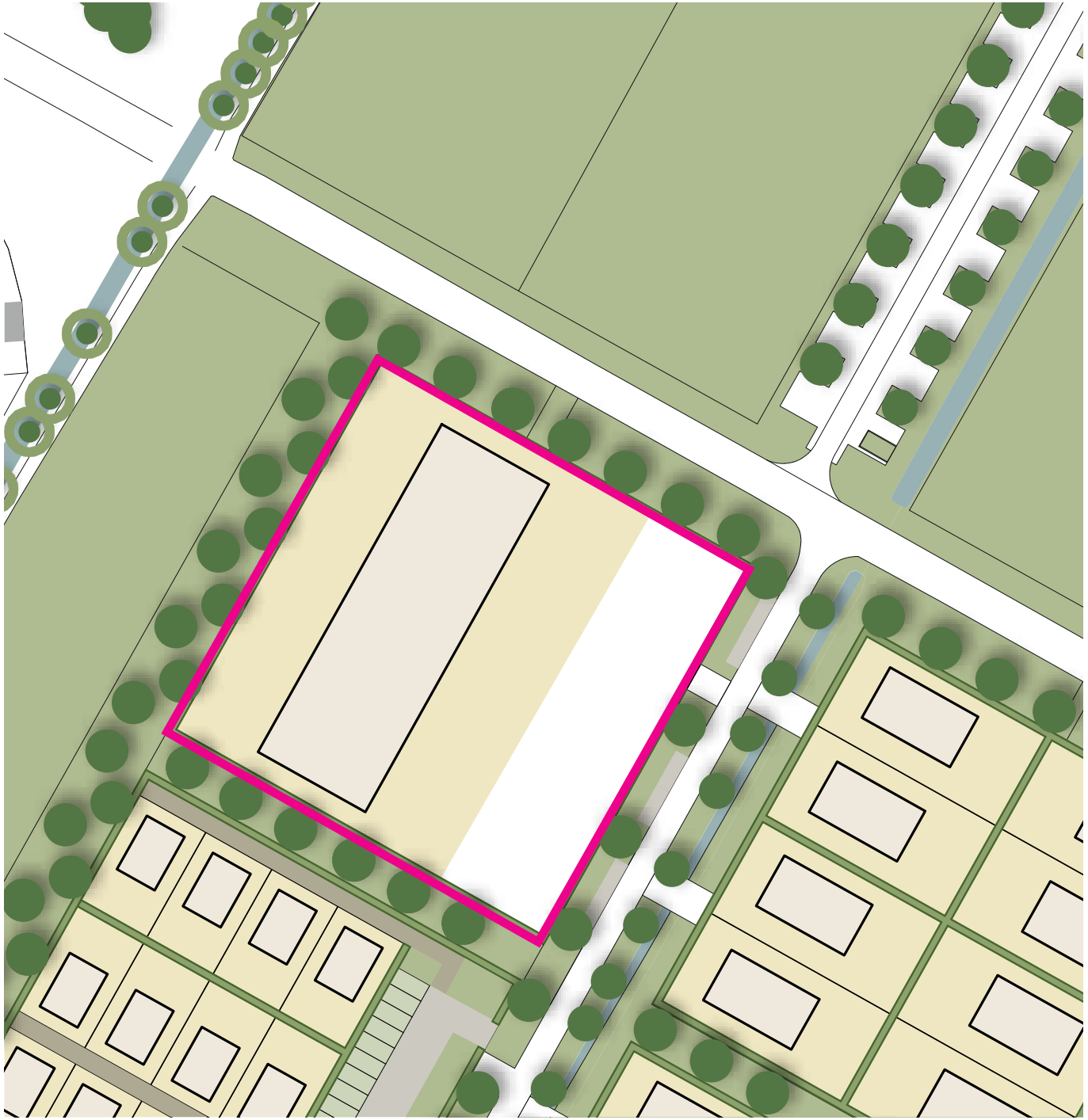
Hagen

De buitenranden van dit deelgebied worden al begrensd door hagen. De hagen vormen een wezenlijk, architectonisch, kenmerk van de beeldkwaliteit van geheel Gaardenhage.
Voor het behoud en de bescherming ervan gelden de volgende regels:

- Hagen zijn minimaal 1,00 meter breed;
- De hagen zijn 1,60 meter hoog;
- De hagen mogen niet worden verwijderd, verlaagd, of onderbroken worden, en moeten een gesloten karakter behouden;
- De basissamenstelling van de hagen is gemengd (samenstelling: meidoorn, sleedoorn en veldesdoorn);
- De hagen zijn in gezamenlijk beheer van een vereniging van eigenaren.

Parkeren

Voor de kleine woningen worden parkeerplaatsen aangelegd die openbaar toegankelijk zijn. Omdat de relevante parkeernorm van 1,8 per (half)vrijstaande woning onvoldoende past bij het type woning in deelgebied 1, is ervoor gekozen om af te wijken van de parkeernorm en te rekenen met een parkeernorm van 1,3 per woning.



DEELGEBIED 1 - CPO

Algemeen
De CPO-kavel is bedoeld voor 8-12 huishoudens die samen hun woningen en buitenruimte willen vormgeven en ontwikkelen. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om mensen die zorg voor elkaar willen dragen of een gemeenschappelijke leefstijl hebben. Voor de keuze van een CPO-groep die het beste past bij deze plek is de gemeente voornemens een tender uit te schrijven. Daarnaast wordt er rekening mee gehouden dat vanuit de gemeente extra begeleiding nodig is om het ontwikkelproces van de woningen en buitenruimte in goede banen te leiden.

Bouwzonering
De woningen moet gebouwd worden binnen de aangegeven bouwzone voor hoofdbebouwing. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Binnen de bouwzone mogen 8 tot 12 woningen worden gebouwd;

Bouwvolume
De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap of twee bouwlagen. Bij 2 bouwlagen beslaat de 2e bouwlaag maximaal 65% van de begane grond bouwlaag. Voor de bouwhoogten gelden de volgende spelregels:

- Eén bouwlaag met kap (zadeldak): goothoogte maximaal 4,0 meter, nokhoogte maximaal 8,5 meter;
- Twee bouwlagen: maximale bouwhoogte 7 meter.

Aan- en bijgebouwen
- Het oppervlak van aan en/of bijgebouwen mag per woning maximaal 6m^2 bedragen. Deze dienen als 1 totaal volume gerealiseerd te worden.
- Aan en bijgebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 2,50 meter.

Architectuur

Wat betreft de spelregels voor beeldkwaliteit wordt gepoogd om de ontwikkeling aan te laten sluiten bij de oorspronkelijke ontwerpfilosofie van Gaardenhage. Hierbij gaat het met name om de groene inbedding van de woningen en de eigentijdse architectuur. De onderstaande basisprincipes moeten in ieder geval worden gehanteerd:

- Eenvoudige en eenduidige volumes en (dak)vormen;
- Eenvoudige vlakverdeling van gevels met aandacht voor de textuur van deze vlakken;
- De collectiviteit zit ook in de bebouwing. Dus niet 8-12 losse eenheden maar 1-3 bouwvolumes met meerdere eenheden.
- Het beperken of abstraheren van details;
- Duidelijke samenhang tussen de bouwvolumes in massa en uitstraling;
- Een helder onderscheid tussen hoofd-, aan- en bijgebouwen;
- Gebruik van hoogwaardige materialen;
- Voor het ontwerp en de uitwerking van het bouwplan van een woning wordt samenwerking met een architect ten zeerste aangeraden.

NB: Dit betekent bijvoorbeeld dat de historiserende architectuur van jaren ‘30- of “notariswoningen” niet geschikt is voor Gaardenhage.

Hagen

De buitenranden van dit deelgebied worden al begrensd door hagen. De hagen vormen een wezenlijk, architectonisch, kenmerk van de beeldkwaliteit van geheel Gaardenhage.
Voor het behoud en de bescherming ervan gelden de volgende regels:

- Hagen zijn minimaal 1,0 meter breed.
- De hagen rond de CPO kavel zijn 1,8 meter hoog;
- De hagen mogen niet worden verwijderd, verlaagd, of onderbroken worden, en moeten een gesloten karakter behouden;
- De basissamenstelling van de hagen is gemengd (samenstelling: meidoorn, sleedoorn en veldesdoorn);
- De hagen zijn in gezamenlijk beheer van een vereniging van eigenaren (bijv. van de CPO-groep).

Parkeren

Parkeren voor bewoners en bezoekers vindt geclusterd plaats aan de voorzijde van het terrein van de CPO-ontwikkeling. Hiervoor gelden de vigerende parkeernormen.

DEELGEBIED 2
(450m² tot 480m²)

Algemeen
In deelgebied 2 worden de kavels uit het eerdere plan gehalveerd. Hierdoor ontstaat een gedifferentieerd programma met behoud van de originele hagenstructuur.
Om de nieuwe woningen niet te laten contrasteren met eerder gerealiseerde woningen wordt ook in de nieuwe spelregels uitgegaan van moderne architectuur en woningen met een horizontaal karakter zodat het beeld van woningen die boven de haag uit steken zo veel mogelijk behouden blijft.

Bouwzonering
De woning moet gebouwd worden binnen de aangegeven bouwzone voor hoofdbebouwing. De bouwzone wordt begrensd door de volgende afstanden tot de erfgrenzen:

- 6,0 meter tot de erfgrens aan de straatzijde;
- 10,0 meter tot de erfgrens aan de achterzijde;
- 3,0 meter tot de zijdelingse noordelijke erfgrens;
- 5,0 meter tot de zijdelingse zuidelijke erfgrens;

Het oppervlak van de hoofdbebouwing van de woning moet binnen de bouwzone liggen.

De woning moet op de grens van de bouwzone aan de straatzijde een voorgevelbreedte van minimaal 4,0 meter hebben.

NB: erfgrenzen zijn veelal (in het hart van) hagen en houtwallen gelegen.

Bouwvolume

De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap of twee bouwlagen.
Voor de bouwhoogten gelden de volgende spelregels:

- Eén bouwlaag met kap (zadeldak): goothoogte 4,0 meter, nokhoogte 8,5 meter;
- Twee bouwlagen: maximale bouwhoogte 7 meter.

Architectuur

Wat betreft de spelregels voor bouwvolumes en beeldkwaliteit is hier, ten aanzien van de originele kavels, een verruiming mogelijk. De spelregels worden verruimd maar gepoogd wordt om nieuwe woningen wel aan te laten sluiten bij de oorspronkelijke ontwerpfilosofie van Gaardenhage. Hierbij gaat het met name om de groene inbedding van de woningen en de moderne architectuur. Het is lastig om de beeldtaal van moderne architectuur in éénduidige spelregels te vatten. De onderstaande basisprincipes moeten in ieder geval worden gehanteerd:

- Eenvoudige volumes en (dak)vormen;
- Eenvoudige vlakverdeling van gevels met aandacht voor de textuur van deze vlakken;
- Het beperken of abstraheren van details;
- Een helder onderscheid tussen hoofd-, aan- en bijgebouwen;
- Gebruik van hoogwaardige materialen;
- Voor het ontwerp en de uitwerking van het bouwplan van een woning wordt samenwerking met een architect ten zeerste aangeraden.

NB: Dit betekent bijvoorbeeld dat de historiserende architectuur van jaren ‘30- of “notariswoningen” niet geschikt is voor Gaardenhage.

Hagen en singels

De kavels zijn begrensd door hagen en in een paar gevallen (aan de oostzijde grenzend aan deelgebied Hagen) door een houtsingel. De houtsingel en een aantal hagen zijn reeds bestaand. De hagen vormen een wezenlijk, architectonisch, kenmerk van de beeldkwaliteit van geheel Gaardenhage.
Voor het behoud en de bescherming ervan gelden de volgende regels:

- Hagen zijn minimaal 1,00 meter breed, de houtsingels zijn minimaal 3,0 meter breed, waarvan op elke kavel minimaal 1,5 meter;
- De hagen zijn 2,0 meter hoog;
- De hagen mogen niet worden verwijderd, verlaagd, of onderbroken worden, en moeten een gesloten karakter behouden;
- De basissamenstelling van de hagen is beuk;
- De hagen komen in gezamenlijk beheer.

Kaveltoegang

Voor de kaveltoegang gelden de volgende regels:

- De toegangsopening in de haag naar de kavel is tussen de 3,00 en 4,00 meter breed;
- De toegangsopening is op minimaal 1,0 meter afstand van de hoek van het perceel.

Parkeren

In dit deelgebied is de vingerende parkeernormering van kracht. Deze is voor een (half) vrijstaande woning 1,8 parkeerplaats, afgerond 2 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte wordt per kavel 0,3 bezoekersparkeren gerealiseerd (in grasbeton). Als voor de garage een oprit aanwezig is, telt een garage + oprit als 2,0 parkeerplaats.

DEELGEBIED 3
(375m² - 600m²)

Algemeen
De 4 kavels in deelgebied 3 liggen in het noordwestelijke deel van Gaardenhage dat is herverkaveld. Op de kavels van 1200m² tot 1300m² is de mogelijkheid om 2-3 woningen te realiseren die in samenhang, en binnen het oorspronkelijke bouwvlak, worden gebouwd. Om de nieuwe woningen niet te veel te laten contrasteren met eerder gerealiseerde woningen wordt ook in de nieuwe spelregels uitgegaan van moderne architectuur en woningen met een horizontaal karakter zodat het beeld van woningen die boven de haag uit steken zo veel mogelijk behouden blijft.

Bouwzonering
De woning moet gebouwd worden binnen de aangegeven bouwzone voor hoofdbebouwing. De bouwzone wordt begrensd door de volgende afstanden tot de erfgrenzen:

- 8,0 meter tot de erfgrens aan de straatzijde;
- 9,5 meter tot de erfgrens aan de achterzijde;
- 3,0 meter tot de zijdelingse noordelijke erfgrens;
- 7,0 meter tot de zijdelingse zuidelijke erfgrens;

Per bouwzone mogen maximaal drie woningen worden gebouwd, dit gebeurt in 1 of 2 volumes. Bij 2 woningen mogen dit 1 of 2 gebouwen zijn en bij 3 woningen 2 gebouwen. Het oppervlak van de hoofdbebouwing van de woningen mag samen maximaal 65% van de bouwzone bedragen;

Op de grens van de bouwzone aan de straatzijde dient een volume te staan bestaande uit 1 of 2 woningen met een voorgevelbreedte van minimaal 4,0 meter.

NB: erfgrenzen zijn veelal (in het hart van) hagen en houtwallen gelegen.

Bouwvolume

De woningen bestaat uit één bouwlaag met een kap of twee bouwlagen. Voor de bouwhoogten gelden de volgende spelregels:

- Eén bouwlaag met kap (zadeldak): maximale goothoogte 4,0 meter, maximale nokhoogte 8,5 meter;
- Twee bouwlagen: maximale bouwhoogte 7 meter.

Architectuur

Wat betreft de spelregels voor bouwvolumes en beeldkwaliteit is hier, ten aanzien van de originele kavels, een verruiming mogelijk. De spelregels worden verruimd maar gepoogd wordt om nieuwe woningen wel aan te laten sluiten bij de oorspronkelijke ontwerpfilosofie van Gaardenhage. Hierbij gaat het met name om de groene inbedding van de woningen en de moderne architectuur. Het is lastig om de beeldtaal van moderne architectuur in éénduidige spelregels te vatten. De onderstaande basisprincipes moeten in ieder geval worden gehanteerd:

- Eenvoudige volumes en (dak)vormen;
- Duidelijke samenhang tussen de volumes op dezelfde kavel;
- Eenvoudige vlakverdeling van gevels met aandacht voor de textuur van deze vlakken;
- Het beperken of abstraheren van details;
- Een helder onderscheid tussen hoofd-, aan- en bijgebouwen;
- Gebruik van hoogwaardige bouwmaterialen en kleuren die harmoniëren met de gebruikte materialen en kleuren vanuit het originele beeldkwaliteitplan (dit wil niet zeggen dat ze het zelfde moeten zijn);
- Voor het ontwerp en de uitwerking van het bouwplan van een woning wordt samenwerking met een architect ten zeerste aangeraden.

NB: Dit betekent bijvoorbeeld dat de historiserende architectuur van jaren ‘30- of “notariswoningen” niet geschikt is voor Gaardenhage.

Hagen en singels

De kavels zijn begrensd door hagen en in een paar gevallen (aan de oostzijde grenzend aan deelgebied Hagen) door een houtsingel. De houtsingel en een aantal hagen zijn reeds bestaand. De hagen vormen een wezenlijk, architectonisch, kenmerk van de beeldkwaliteit van geheel Gaardenhage.
Voor het behoud en de bescherming ervan gelden de volgende regels:

- Hagen zijn minimaal 1,00 meter breed, de houtsingels zijn minimaal 3,0 meter breed, waarvan op elke kavel minimaal 1,5 meter;
- De hagen zijn 2,0 meter hoog;
- De hagen mogen niet worden verwijderd, verlaagd, of onderbroken worden, en moeten een gesloten karakter behouden;
- De basissamenstelling van de hagen is beuk;
- De hagen zijn in gezamenlijk beheer van een vereniging van eigenaren Hagen.

Kaveltoegang

Voor de kaveltoegang gelden de volgende regels:

- De toegangsopening in de haag naar de kavel is tussen de 3,00 en 5,00 meter breed. Per kavel zijn maximaal 2 toegangsopening mogelijk.
- De toegangsopeningen zijn op minimaal 1,0 meter afstand van de hoek van het perceel.

Parkeren

In dit deelgebied is de vingerende parkeernormering van kracht. Deze is voor een (half) vrijstaande woning 1,8 parkeerplaats, afgerond 2 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte wordt per kavel 0,3 bezoekersparkeren gerealiseerd (in grasbeton). Als voor de garage een oprit aanwezig is, telt een garage + oprit als 2,0 parkeerplaats.

OORSPRONKELIJKE KAVELS
(1.250m² - 1.300m²)

Algemeen
In het nieuwe beeldregieplan voor Gaardenhage zijn nog 6 van de oorspronkelijke exclusieve bouwkavels beschikbaar. Deze kavels liggen in het deelgebied Hagen en grenzen aan of liggen tussen de reeds gerealiseerde woningen.

Voor deze kavels wordt een aanpassing van de spelregels voorgesteld om er voor te zorgen dat deze kavels aansluiten bij de huidige wensen van particuliere bouwers.

De huidige bewoners hebben middels een moodboard aangegeven wat passend is in hun wijk. De beelden laten een moderne uitstraling zien met 2 bouwlagen of één bouwlaag met kap.

Om de nieuwe woningen niet te veel te laten contrasteren met eerder gerealiseerde woningen wordt ook in de nieuwe spelregels uitgegaan van moderne architectuur en woningen met een horizontaal karakter zodat het beeld van woningen die boven de haag uit steken zo veel mogelijk behouden blijft.

Bouwzonering
De woning moet gebouwd worden binnen de bouwzone voor hoofdbebouwing. De bouwzone wordt begrensd door de volgende afstanden tot de erfgrenzen:
- 8,0 meter tot de erfgrens aan de straatzijde;
- 9,5 meter tot de erfgrens aan de achterzijde;
- 3,0 meter tot de zijdelingse noordelijke erfgrens;
- 7,0 meter tot de zijdelingse zuidelijke erfgrens;

Het oppervlak van de hoofdbebouwing van de woning mag maximaal 55% van de bouwzone bedragen;

De woning moet op de grens van de bouwzone aan de straatzijde een voorgevelbreedte van minimaal 6,0 meter hebben.

NB: erfgrenzen zijn veelal (in het hart van) hagen en houtwallen gelegen.

Bouwvolume

De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap of twee bouwlagen. Bij 2 bouwlagen beslaat de 2e bouwlaag maximaal 70% van de voorgestelde begane grond bouwlaag. Voor de bouwhoogten gelden de volgende spelregels:

- Eén bouwlaag met kap (zadeldak): maximale goothoogte 4,0 meter, maximale nokhoogte 9 meter;
- Twee bouwlagen: maximale bouwhoogte 7 meter

Architectuur

Overeenkomstig met de oorspronkelijke filosofie heeft een woning in Gaardenhage een moderne architectuur. Het is lastig om de beeldtaal van moderne architectuur in éénduidige spelregels te vatten. De onderstaande basisprincipes moeten in ieder geval worden gehanteerd:

- Eenvoudige volumes en (dak)vormen;
- Eenvoudige vlakverdeling van gevels met aandacht voor de textuur van deze vlakken;
- Het beperken of abstraheren van details;
- Nadruk op horizontale geleding van woningen;
- Een helder onderscheid tussen hoofd-, aan- en bijgebouwen;
- Gebruik van hoogwaardige bouwmaterialen en kleuren die harmoniëren met de gebruikte materialen en kleuren vanuit het originele beeldkwaliteitplan (dit wil niet zeggen dat ze het zelfde moeten zijn);
- Voor het ontwerp en de uitwerking van het bouwplan van een woning wordt samenwerking met een architect ten zeerste aangeraden.

NB: Dit betekent bijvoorbeeld dat de historiserende architectuur van jaren ‘30- of “notariswoningen” niet geschikt is voor Gaardenhage.

Hagen en singels

De kavels zijn begrensd door hagen en houtsingels. De hagen en houtsingels voor de originele kavels zijn reeds bestaand. Deze elementen vormen een wezenlijk, architectonisch, kenmerk van de beeldkwaliteit van geheel Gaardenhage.
Voor het behoud en de bescherming ervan gelden de volgende regels:

- Hagen zijn minimaal 1,00 meter breed, de houtsingels zijn minimaal 3,0 meter breed, waarvan op elke kavel minimaal 1,5 meter;
- De hagen zijn 2,0 meter hoog;
- De hagen mogen niet worden verwijderd, verlaagd, of onderbroken worden, en moeten een gesloten karakter behouden;
- De basissamenstelling van de hagen is beuk;
- De hagen zijn in gezamenlijk beheer van de vereniging van eigenaren Hagen.

Kaveltoegang

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 van de noordelijke hoek van het perceel.

Parkeren

In dit deelgebied is de vingerende parkeernormering van kracht. Deze is voor een (half) vrijstaande woning 1,8 parkeerplaats, afgerond 2 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte wordt per kavel 0,3 bezoekersparkeren gerealiseerd (in grasbeton). Als voor de garage een oprit aanwezig is, telt een garage + oprit als 2,0 parkeerplaats.

GAARDEN (JOHN GROSMANSTRAAT)

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;

Het oppervlak van de hoofdbebouwing van de woning, inclusief uitbouwen van woonruimte, mag 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.

Bouwvolume

De woning bestaat 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 bedraagt minimaal 8,50 meter en maximaal 10 meter.
- De goothoogte van het hoofdvolume bedraagt minimaal 5,50 meter en maximaal 6,50 meter

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 moet 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 bouwmassa.

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

Uitstraling

De woningen in Gaarden hebben 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 aanbreidingen moeten uit één kleur en materiaal bestaan;
- Het hoofdbouwvolume is licht van kleur, bijvoorkeur wit;

Haag en singels

De kavels zijn begrensd door hagen en houtsingels. 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.

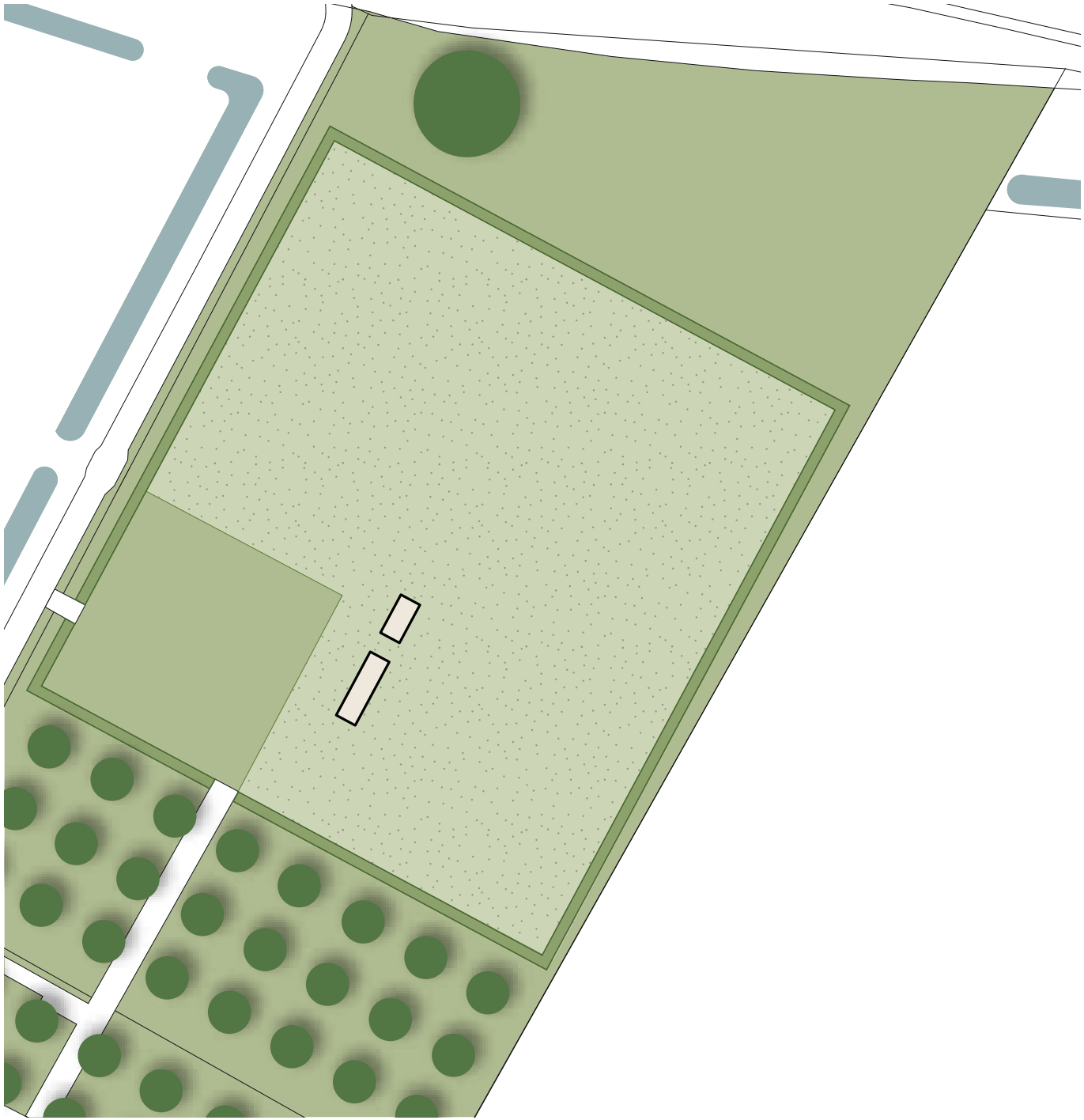
Kaveltoegang

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 erfgrens/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.

Parkeren

In dit deelgebied is de vingerende parkeernormering van kracht. Deze is voor een (half) vrijstaande woning 1,8 parkeerplaats, afgerond 2 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte wordt per kavel 0,3 bezoekersparkeren gerealiseerd (in grasbeton). Als voor de garage een oprit aanwezig is, telt een garage + oprit als 2,0 parkeerplaats.



TUINMAAT

Zonering

- Binnen het terrein van de Tuinmaat is ruimte om volkstuinen aan te leggen.
- Voor het verenigingsgebouw en de centrale kas is de locatie aangegeven.
- Naast een centrale kas is er ruimte voor maximaal 10 kleine kassen die verdeeld liggen over het terrein.

Bouwvolume

- Eén centrale tunnelkas.
  Maximaal 10 bij 3 meter
  Maximale bouwhoogte van 2,30 meter.

- 10 kleine kassen.
  Maximaal 2 bij 3 meter
  Maximale bouwhoogte van 2,30 meter.
  Met materialisering in uitstraling van donkere kleur.

- 1 vereningsgebouw met veranda
  Maximaal 6 bij 3 meter
  Maximale bouwhoogte van 2,50 meter.
  Functies; schuilen, vergaderen, opslag en koffiedrinken.

Uitstraling

De vormgeving van de bebouwing dient eenduidig en terughoudend te zijn. Passend binnen het omliggende landschap en de groene uitstraling van het volkstuinencomplex.

Voor het terrein van de Tuinmaat geldt:

- Geen verlichting.
- Minimaal benodigde paden en verharding.
- Voorkomen van verrommeling.
- Kleurgebruik conform huishoudelijk reglement.
- Voorkomen geluidsoverlast.
- Geen feestjes, BBQ's, huisjes en bewoning.

Haag en singels

De kavel is begrensd door een haag. Hagen vormen een wezenlijk kenmerk van de beeldkwaliteit van Gaardenhage en daarom wordt dit ook toegepast bij de Tuinmaat.

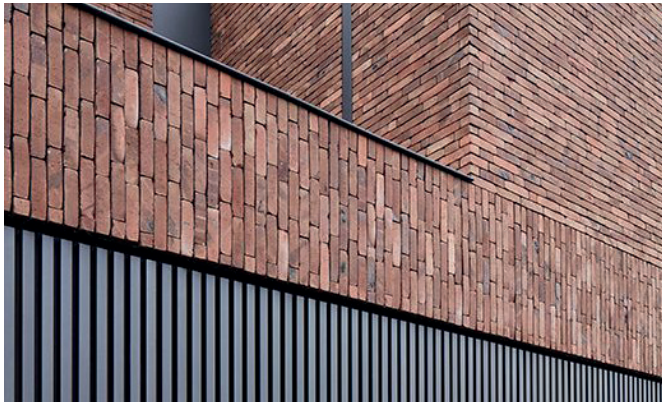
- Hagen zijn minimaal 1 meter breed.
- De hagen zijn 1,80 meter hoog, met uitzondering van de fietspadzijde waar de hoogte 1,50 meter is.
- Bij de keuze van de hagen is bijzondere aandacht voor biodiversiteit.

Kaveltoegang

- Omdat er geen verlichting is toegestaan zullen de openingstijden beperkt zijn.
- Er komen 2 ingangen met poort.
  Ingang fietsers; Eka Thoden van Velzenstraat
  Ingang auto's; John Grosmanstraat

Parkeren

- De Tuinmaat dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. Het parkeren wordt volledig opgelost op het terrein van de Tuinmaat binnen de haag.
- Voor het parkeren is een afgebakende ruimte aangeduid.



MATERIAALGEBRUIK & DETAILLERING

Voor het gehele gebied geldt dat alleen materialen worden toegepast die hoogwaardig zijn en mooier worden naarmate ze verouderen. Hierbij wordt uitgegaan van duurzame, natuurlijke en niet giftige materialen met aandacht voor de herbruikbaarheid. De voorkeur gaat hierbij tevens uit naar lokale, streekgebonden materialen. Toepassing van kunststoffen, betonsteen, houtwol-cementplaat en dergelijke in de buitengevel of op het dak horen daar niet bij. Er kan worden afgeweken aan de hiervoor gestelde eisen aan het materiaalgebruik als dat leidt tot een kleinere milieu impact voor de bouw beschouwd over de hele levensduur. Dit kan bijvoorbeeld door de inzet van innovatieve materialen en technieken. Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend en heeft een natuurlijke uitstraling. Lichte kleuren hebben de duidelijke voorkeur in verband met hittestress.

De uitstraling wordt vooral bepaald door het uiterlijk van de toegepaste materialen. Dit geldt zowel voor het gevelmateriaal als voor de kozijnen. Essentieel hierbij is een zorgvuldige en bijzondere detaillering die past bij de keuze van de materialen.

Het toepassen van groene gevels en groene daken wordt gestimuleerd. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding, de natuurinclusiviteit, het tegengaan van hittestress en de groene, duurzame uitstraling van het veld.

Circulair bouwen is een belangrijk thema bij de toepassing van materialen. Het is het uitgangspunt om grondstoffen zoveel mogelijk te hergebruiken. Naast het toepassen van herbruikbare materialen is ook de toepassing van innovatieve duurzame oplossingen voor bijvoorbeeld energieopwekking of warmteopslag een manier om het duurzame karakter van de wijk uit te dragen. Door deze oplossingen mee te nemen in het ontwerp worden ze op een mooie manier geïntegreerd in het geheel.

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Alles en iedereen is onderdeel van één groot ecosysteem dat gekoesterd moet worden. Het geheel van gebouwen en groene ruimtes in Gaardenhage biedt een integraal afgestemd biotoop aan, waarin plant en diersoorten elkaar wederzijds aanvullen. Door deze natuurinclusieve aanpak wordt winst gehaald op meerdere vlakken:

- Er ontstaat een betere balans in het ecosysteem, zoals vogels, vleermuizen en egels, die insecten eten en vlinders en bijen, die zorgen voor bestuiving van planten.
- Het extra groen verhoogd de biodiversiteit en zorgt voor een aangenamer klimaat in de wijk: waterberging, koelte en zuivering van de lucht.
- Een groene leefomgeving heeft een positief effect op de gezondheid van de mensen die wonen in de wijk.

De wijze waarop de mens het landschap vormgeeft, bepaalt in belangrijke mate het voorkomen van planten en dieren. Dat geldt ook voor het bebouwd gebied. Voor enkele soorten zijn onze steden en dorpen het belangrijkste leefgebied. Natuurinclusief bouwen is het zodanig oprichten van bouwwerken en inrichten van de omgeving van de gebouwen, dat het van waarde is voor de natuur in de stad. Hiervoor zijn natuurinclusieve bouwmaatregelen nodig zoals nestkasten voor dieren of de aanleg van tuinen, daken of gevels. Dit klinkt ingewikkeld, maar in de praktijk valt dit mee, zowel financieel als bouwtechnisch. In basis komt het erop neer dat er gezorgd wordt voor nestgelegenheid en voedsel. Dit kan door op slimme plekken extra groen toe te voegen of in de woningen nestgelegenheden te bouwen. De insteek is dit te doen voor soorten die nu al in de directe omgeving leven zoals de gewone dwergvleermuis, gierzwaluw, huismus, zwarte roodstaart, egel, wilde bijen en vlinders. Dit soort maatregelen dienen meegenomen te worden bij de ontwikkeling van de woningen aangezien ze voor het behoud van deze soorten cruciaal zijn. Andere maatregelen van natuurinclusief bouwen zijn groene gevels (bijvoorbeeld als kopgevel) en groene of bruine daken. Dit zijn toepassingen die zowel voor de waterhuishouding als voor vogels en insecten van toegevoegde waarde zijn.