de zwarte hond
architecture
urbanism
strategy



Ambitiedocument

Entreegebied Hoogezand



Entreegebied Hoogezand: Fijnmazig woonmilieu als visitekaartje voor de stad

Dit Ambitiedocument beschrijft de ambities en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het entreegebied van Hoogezand. Het vormt daarmee een inspiratiedocument voor ontwikkelende partijen en toetsingsdocument tijdens de selectiefase.



Een glimp van de toekomst...

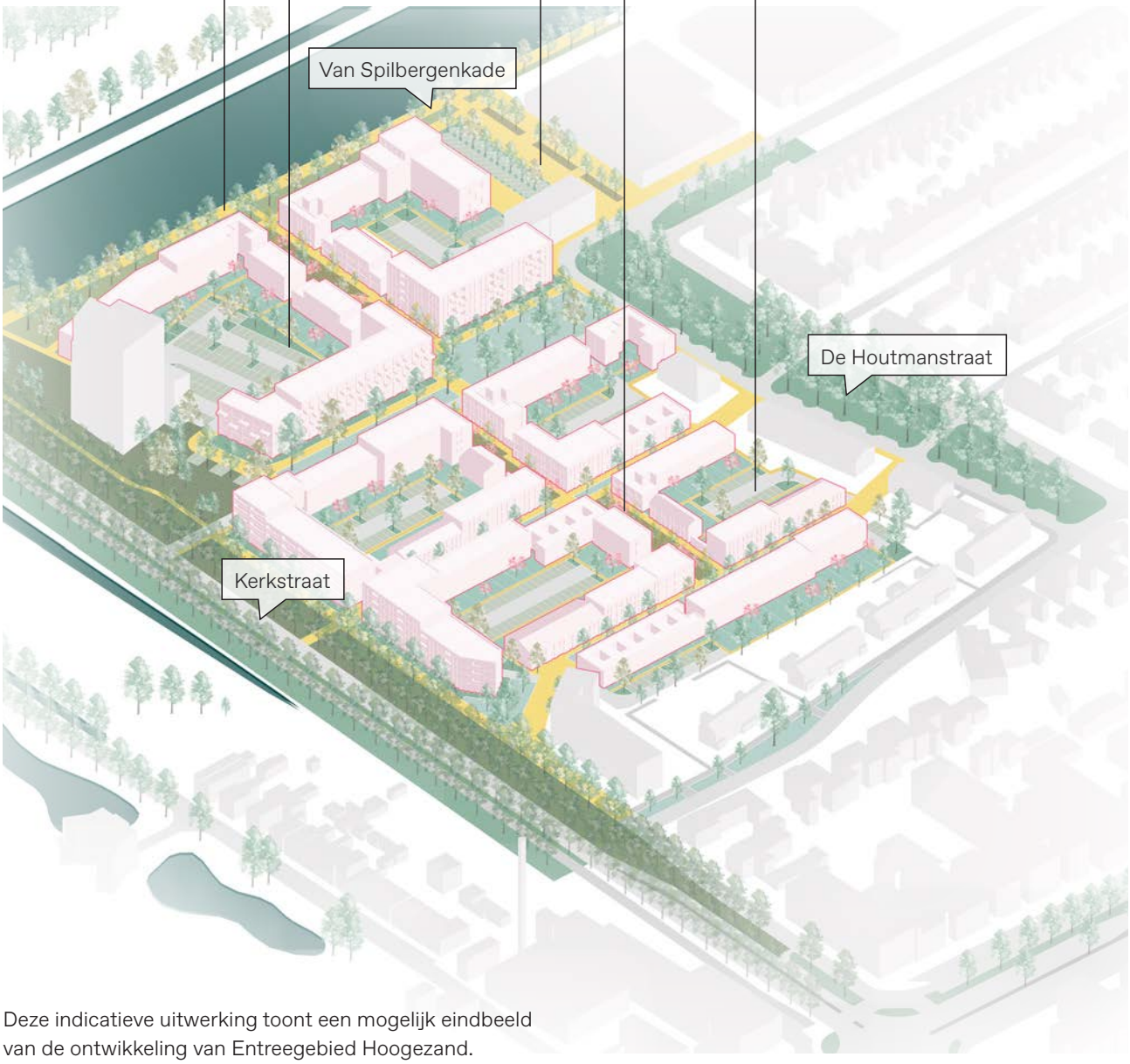
Boulevard langs het water
Ruime, groene profielen als kader van een aantrekkelijk leefmilieu.

Buurtplein
Multifunctionele parkeervoorziening met wijkgerichte voorzieningen.

Binnenterreinen
Bouwblokken met tuinen en parkeren in het groen.

Groene lopers
Lommerrijke voet- en fietsroutes verbinden de Zeeheldenbuurt met de omgeving.

Gemengde blokken
De bouwblokken bieden ruimte aan divers en levendig woonprogramma.



Deze indicatieve uitwerking toont een mogelijk eindbeeld van de ontwikkeling van Entreegebied Hoogezand.

GLIMP VAN DE TOEKOMST	05

ENTREEGEBIED HOOGEZAND | AMBITIEDOCUMENT

1
Opgave

1.1 INLEIDING
- a) Aanleiding
- b) Projectgebied
- c) Aanbestedingsprocedure
- d) Ambitie
- e) Leeswijzer

1.2 GEMEENTELIJK BELEID
- a) Gebiedsvisie Entreegebied Hoogezand
- b) Woonvisie Midden-Groningen
- c) Ontwikkelperspectief NOVEX-gebied Regio Groningen-Assen
- d) Gemeentelijk woningmarktonderzoek 2022

2
Ambitie

2.1 WOONKWALIEIT: DIVERS EN AANTREKKELIJK AANBOD
- a) Ensemble van blokken met kwalitatieve openbare ruimte
- b) Programmaverdeling

2.2 OPENBARE RUIMTE: ZO GROEN ALS MOGELIJK
- a) Verblijfskwaliteit centraal
- b) Boulevard langs het Winschoterdiep
- c) De groene lopers

2.3 TOEKOMSTBESTENDIG VOOR MENS EN DIER
- a) Klimaatadaptatie
- b) Natuurinclusiviteit

3
Ruimtelijke uitgangspunten

3.1 RAAMWERKKAART

3.2 RAAMWERKPLAN
- a) Programmamix
- b) Architectonische eenheden
- c) Bouwhoogten
- d) Rooilijnen
- e) Oriëntatie
- f) Bergruimtes

3.3 OPENBARE RUIMTE
- a) Langzaam verkeer
- b) Ontsluiting en parkeren
- c) Inrichting openbare ruimte algemeen
- d) Klimaatadaptatie
- e) De Binnenterreinen

3.4 BEELDKWALITEIT
- a) Interactie en vormgeving
- b) Materialisering en detaillering
- c) Natuurinclusief bouwen

3.5 INSPIRATIELIJSTEN
- I. Natuuriclusieve maatregelen
- II. Klimaatadaptieve maatregelen

3.6 VOORBEELDVERKAVELING

3.7 PARKEERNORM

4
Colofon



1 Opgave


SMOOKY

ENTREEGEBIED HOOGEZAND | AMBITIEDOCUMENT



Projectgebied in bredere context

1.1 Inleiding

Het Entreegebied van Hoogezand zal de komende jaren een flinke transformatie ondergaan: van anonieme en zijn functieverliezende bedrijvenzone naar een aantrekkelijke stadsentree waar mensen met plezier wonen, werken en recreëren.

a) Aanleiding
Het Entreegebied van Hoogezand is toe aan vernieuwing. Het gebied met bedrijven aan het Winschoterdiep tussen Kerkstraat en Winkelhoek is hierbinnen een belangrijke ontwikkelplek. Dit gebied bestaat vooral uit verouderde gebouwen die deels leeg staan. De meeste bedrijven hoeven niet meer per se bij het water te staan. Ook passen sommige activiteiten van bedrijven niet bij de gewenste leefomgeving van bewoners.

Met de ontwikkeling van het Entreegebied willen we de goede eigenschappen van de plek gebruiken, zoals de ligging aan het water en de goede bereikbaarheid vanaf de Knijpsbrug en A7. De bedrijvenzone zal dan ook stap voor stap veranderen naar een aantrekkelijke omgeving met ruimte voor wonen, werken en ontspannen. Het kan zo een aantrekkelijk visitekaartje voor heel Hoogezand worden.

b) Projectgebied
Het projectgebied wordt ingeklemd door verschillende (infrastructurele) dragers. Ten noorden ligt het Winschoterdiep met de Van Spilbergenkade, aan de westzijde loopt de Kerkstraat. De oostzijde wordt begrensd door de Houtmanstraat en aan de zuidzijde door de woningen ten zuiden van de Tasmanstraat.

Onderdeel van de opgave is inpassing van bestaande onderdelen, waaronder woongebouw Hooge Poort aan de Kerkstraat en daarbij horende parkeervoorziening, de woningen aan de Houtmanstraat en de woningen aan de Barentszstraat (zie ook grijs gearceerde onderdelen op nevenstaande tekening). Uitgangspunt is dat deze onderdelen in worden gepast conform huidige situatie, tenzij tijdens de planvorming blijkt dat er - in overleg met de gemeente - een betere inpassing mogelijk is van de nieuwe ontwikkeling door aanpassing van bijvoorbeeld het parkeerterrein Hooge Poort. In de ontwikkeling moet rekening gehouden worden dat huurders van de Hooge Poort exclusief gebruik moeten kunnen blijven maken van het aantal parkeerplaatsen dat zij in de huidige (afgesloten) vorm ook tot hun beschikking hebben nabij het woongebouw.

c) Ambitie
Het Entreegebied Hoogezand wordt het visitekaartje van Hoogezand en bovenal een plek waar je je welkom voelt. Een plek waar het prettig thuiskomen is en bovenal een plek waar het aantrekkelijk wonen is. Door in te zetten op aantrekkelijke verbindingen met de omgeving stimuleren we het gebruik van OV bij zowel bewoners als omwonenden uit heel Hoogezand. De ligging aan het water maakt het Entreegebied uitermate geschikt voor een groene boulevard aan het water.

d) Aanbestedingsprocedure
De integrale woningbouwontwikkeling van het Entreegebied Hoogezand wordt getenderd via een vrije verkoop procedure. Aanbieders die zich kwalificeren worden gevraagd een ontwerp in te dienen, gebaseerd op het programma en de randvoorwaarden zoals opgenomen in dit Ambitiedocument. Bij de kwalitatieve beoordeling van ontwerpen in de selectie-, ontwikkel- en realisatiefase, is het Ambitiedocument een belangrijk toetsingscriterium voor het gemeentelijk Kwaliteitsteam.

e) Leeswijzer
In het eerste hoofdstuk wordt de opgave geschetst, waarna in het tweede hoofdstuk de ambitie voor de ontwikkeling wordt uiteengezet. Dit hoofdstuk vormt een inspiratiebron voor ontwikkelende partijen. Tot slot beschrijft het derde deel de kaders voor de ontwikkeling van het Entreegebied Hoogezand, inclusief een voorbeeldverkaveling.

ENTREEGEBIED HOOGEZAND

AMBITIEDOCUMENT



Irisstrasse - Zürich-Hottingen, Zwitserland (bron: emi-architekten.ch/).

1.2 Gemeentelijk beleid

Zowel op gemeentelijk niveau als op regionaal niveau wordt in verschillende beleidsstukken gestuurd op de ontwikkeling van het Entreegebied Hoogezand. De Gebiedsvisie Entreegebied Hoogezand, de Woonvisie Nieuw Midden-Groningen en de Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen zijn de meest relevante.

Hieronder een beknopt overzicht van het door de gemeente vastgestelde beleid voor dit specifieke gebied.

a) Gebiedsvisie Entreegebied Hoogezand
De Gebiedsvisie die in november 2023 vastgesteld is beschrijft de ambities en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Entreegebied Hoogezand. Het vormt daarmee een inspiratiedocument voor transformatie en herstructurering en de basis voor de later op te stellen uitwerkingen.

Er zijn drie uitgangspunten voor de ontwikkeling:

1. Omarming van het Winschoterdiep
2. Aantrekkelijk stadsentree
3. Openbare ruimte die aangepast wordt aan klimaatverandering

De visie is een plan op hoofdlijnen voor de komende 10 jaar en biedt ruimte voor onverwachte ontwikkelingen en kansen die zich in de toekomst voordoen.

b) Woonvisie Midden-Groningen 2024-2030: Met focus vooruit
In de woonvisie Midden-Groningen is Hoogezand Noord een van de focusgebieden. De integrale aanpak van Hoogezand-Noord (Noorderpark) wordt doorgezet, waaronder vernieuwing van de woningvoorraad en substantiële woningtoevoeging. Gemeente, Groninger Huis en Lefier gaan hier de komende jaren mee aan de slag. Het gaat om samenleven, veiligheid, verbetering en vernieuwing van woningen, plek voor ontmoeting en sociale activiteiten, verkeer, groen en water en (her) ontwikkeling van het bedrijvengebied aan de noordzijde. Er zal aandacht zijn voor het aantal sociale huurwoningen.

c) Ontwikkelperspectief NOVEX-gebied Regio Groningen-Assen
Ook op regionale schaal zijn er aanleidingen om het Entreegebied te ontwikkelen. Door de gehele wijk Noorderpark in beweging te brengen voor revitalisatie, nieuwbouw, verduur-zaming en vergroening, vindt herstructurering en transformatie van het gebied plaats. In de breedte van het stedelijk gebied wordt er gewerkt aan een gezonde mix van de woningvoor-raad met aandacht voor betaalbare huur- en koopwoningen en koopwoningen in het hogere segment, zoals woningbouw langs het Winschoterdiep, maar ook bij de uitbreiding van nieu-wbouwwijk De Vosholen aan de zuidkant van Sappemeer. Rondom de spoorzone van Mar-tenshoek zijn kansen voor vernieuwing en inbreiding door uitplaatsing van bedrijvigheid met een hoge milieucontour. De transformatie van het lint van Hoogezand-Sappemeer van een ruwe kwaliteitsarme verkeersader naar een verkeersluw woon- en verblijfsmilieu met veel aandacht voor historie, vergroening en klimaatadaptatie herstelt de kwaliteit én de plaatselijk trots op het lint van weleer.

d) Gemeentelijk woningmarktonderzoek 2022
Het gemeentelijk woningmarktonderzoek uit 2022 laat zien dat er meer woningen in de gemeente Midden-Groningen nodig zijn. Tot 2030 moeten 1.350 nieuwe woningen worden bijgebouwd. Tot 2030 zijn ongeveer 360 extra sociale huurwoningen nodig om in de behoefte te voorzien en ongeveer 800 koopwoningen, waarvan een substantieel deel in het betaalbare segment.



2 Ambitie



Nordhavn - Kopenhagen (bron: nrep.com/)



Woonsite - Westmalle, België (bron: aidarchitecten.be/)

2.1 Woonkwaliteit: divers en aantrekkelijk aanbod

Een raamwerk van aantrekkelijke groene openbare ruimte vormt het kader voor een ensemble van bouwblokken. Elk bouwblok is opgebouwd uit een mix van woningtypes voor diverse doelgroepen.

Een groen raamwerk
Voor de ontwikkeling van het Entreegebied Hoogezand zetten we in op een levendige en gemengde ontwikkeling die zorgvuldig in de context is ingepast. Door middel van verschillende referenties wordt een beeld geschetst hoe het nieuwe woonmilieu rond Entreegebied Hoogezand eruit zal komen te zien. Er wordt ingezet op een levendige menging van grondgebonden woningen met appartementen rondom groene binnenterreinen.

Er wordt een woonmilieu beoogd dat zich voegt in de lokale context, en daar een nieuwe laag aan toevoegt. De ontwikkeling van het Entreegebied zet de toon voor de rest van de bedrijvenzone en is belangrijk onderdeel van het silhouet langs het water als visitekaartje voor geheel Hoogezand. Door de combinatie van de nabijheid van wijkfuncties zoals winkelcentrum De Hooge Meeren en de ligging aan het water ontstaat een ontspannen woonmilieu.

Dit woonmilieu is fijnmazig, zoveel mogelijk autovrij en heeft een hoge kwalitatieve uitstraling van groene openbare ruimte, hoven en gebouwen. Het leest als een geheel, maar biedt ook de ruimte tot individuele expressie op gebouwniveau. Er wordt gewoond tot op de begane grond, waarbij er speciale aandacht wordt besteed aan de overgang tussen binnen en buiten.

Programmaverdeling
De nadruk zal in het Entreegebied liggen op wonen, gemengd met wijkgerichte functies ter ondersteuning van het dagelijkse leven. Te denken valt aan een huisarts, kinderopvang of een buurtkamer.

Het woonprogramma wordt gelijkmatig over het Entreegebied verdeeld. Elke bouwblok omvat een diversiteit aan woningen in verschillende segmenten. In totaal zullen er minimaal 270 en maximaal 320 woningen worden gerealiseerd, waarvan ca. 164 woningen in het sociale segment. De rest bevindt zich in de vrije sector, waarvan minimaal 40% betaalbaar. Op het maximum aantal woningen is tevens een bandbreedte van 5% mogelijk waarbij een groter aantal gemotiveerd dient te worden met onder andere een nadere uitwerking van de parkeeroplossing binnen de blokken.



Fijnmazig en groene openbare ruimte als basis voor een aantrekkelijk woonmilieu - Coendersbuurt, Delft (bron: collectie N. Sluijsmans)



Levendige menging van typologieën en doelgroepen - Camden, London (bron: morrisand.company/)



De bouwblokken bieden ruimte voor verschillende korrelgroottes - Wisselspoor, Zwolle (bron: zecc.nl/)

2.2 De openbare ruimte: zo groen als mogelijk

Bij het ontwerp van de openbare ruimte staan voetgangers en fietsers centraal. Het royaal aanwezige groen in het Entreegebied zorgt voor een hoge verblijfskwaliteit voor zowel bewoners als omwonenden.

a) Verblijfskwaliteit centraal
Bij het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte staan voetgangers, fietsers en verblijfskwaliteit centraal. Dit betekent dat de openbare ruimte zo groen als mogelijk wordt ingericht en een prettige, menselijke maat heeft. Door het parkeren aan de binnenzijden van de bouwblokken te concentreren ontstaat een autoluw gebied. De binnenterreinen nodigen uit tot ontmoeting.

De openbare ruimte wordt gevormd door de boulevard langs het Winschoterdiep en groene lopers die het Entreegebied met de omgeving verweven.

b) Boulevard langs het Winschoterdiep
Een belangrijke ambitie van de ontwikkeling van het Entreegebied Hoogezand is het ontwikkelen van een aantrekkelijke en levendige openbare ruimte langs het Winschoterdiep. Een kwalitatief goede en bovenal groene openbare ruimte, waar zowel bewoners als omwonenden van gebruik kunnen maken, verbindt mensen.

Er wordt ingezet op een levendige en bovenal groene openbare ruimte met routes en plekken langs het water. Door het parkeren met name op te lossen aan de binnenzijde van bouwblokken kan het waterfront grotendeels autovrij blijven. De voetganger krijgt hier dan ook ruim baan!

De boulevard wordt daarmee dé visitekaartje van Hoogezand. Hier kom je thuis in een aantrekkelijke en groene openbare ruimte!

c) De groene lopers
Een fijnmazig netwerk van groene lopers verbindt de boulevard met de omliggende buurten. De groene invulling speelt middels waterberging en hittestressreductie een belangrijke rol in het toekomstbestendig maken van het Entreegebied. De inrichting van de groene lopers is afgestemd op de gebruikers, voetgangers en fietsers hebben een afwisselend beeld op de omgeving.



De boulevard langs het Winschoterdiep als groen visitekaartje - Baxter Park, Somerville (bron: copley-wolff.com/)



Fijnmazig netwerk van groene, autovrije routes - Vredewoord, Eindhoven (bron: hb-a.nl/)



De boulevard als ontmoetingsplek - Nordhavn, Kopenhagen (bron: nrep.com/)

2.3 Toekomstbestendig voor mens en dier

Toekomstbestendigheid vormt een belangrijk thema in de ontwikkeling van het Entreegebied. We zetten niet enkel in op een plek voor mensen, maar we ontwikkelen ook een aantrekkelijk leefgebied voor flora en fauna.

a) Klimaatadaptatie
De openbare ruimte in het Entreegebied Hoogezand wordt klimaatadaptief; regenwater bufferen en hittestressbestendigheid zijn de belangrijkste onderwerpen in het creëren van een toekomstbestendig gebied. Een groen gebied, met variatie in beplanting die bijdraagt aan de biodiversiteit. De groene ruimtes staan in contact met andere groene plekken en het Noorderpark, en als zodanig wordt het ecologisch netwerk versterkt.

Een slim samenspel tussen groen en bebouwing biedt een gunstig microklimaat. Groene daken en daken waar zonne-energie opgewekt worden, worden gecombineerd met een groene inrichting. De collectieve tuinen en royaal groen in de openbare ruimte dragen bij aan het voorkomen van overstromingen door het tijdelijk vasthouden van regenwater. De beplanting zorgt door schaduw en verdamping voor het beperken van hittestress in de bebouwde omgeving.

b) Natuurinclusief
Elk bouwblok wordt natuurinclusief gebouwd, met ruimte voor bijvoorbeeld vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Deze ambities betreffen vooral interventies in de gebouwen en worden in het Entreegebied ondersteund door middels beplanting in de openbare ruimte de biodiversiteit te vergroten.

Een grote diversiteit aan planten en bomen trekt vogels, zoogdieren en insecten en schimmels. Uit de onderlinge samenwerking ontstaat in de bebouwde omgeving een natuurlijke kringloop. In een dergelijke omgeving zal een compleet natuurlijk ecosysteem niet geëvenaard worden, maar er is wel sprake van een interessant landschap in de bebouwde omgeving.



Klimaatwadi als kwaliteitsdrager openbare ruimte - Grotestraat Nijverdal (bron: okra.nl/)



Groene gevels - Thuishaven, Amsterdam (bron: landezine.com/)



In de architectuur geïntegreerde nestkasten - Rietlanden, Amsterdam (bron: kaanarchitecten.com/)

Zo groen als mogelijk

Het royale groen in de openbare ruimte zorgt voor aantrekkelijke ontmoetingsplekken en levert een belangrijke bijdrage aan het klimaatadaptief en natuurinclusief maken van het Entreegebied Hoogezand.

Naast de aanwezige bebouwing zijn routes en verblijfsplekken spaarzame uitsparingen uit het groen.



Holland Park - Londen (bron: landezine.com/)





3 Ruimtelijke uitgangspunten



3.1 Raamwerkkaart

Flexibiliteit en sturing
Wat betreft situering, volume en programma kent de Raamwerkkaart op onderdelen bepaalde marge, dit om flexibiliteit te houden tijdens het ontwikkelproces en ontwikkelende partijen de ruimte te bieden om te komen tot innovatieve en kwalitatieve oplossingen.

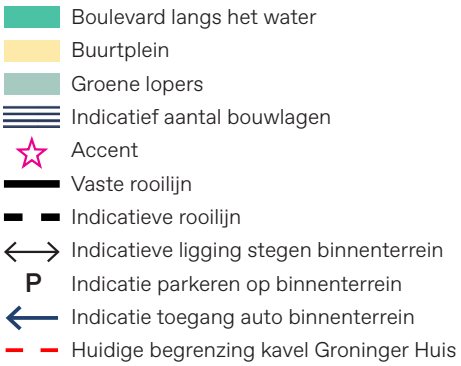
De beoogde flexibiliteit betreft twee aspecten: de programmering van de blokken en de precieze ruimtelijke uitwerking van de blokken. Het programma is niet te strak vastgesteld. Binnen de verschillende blokken zijn contouren aangegeven. Hierbinnen kan de invulling per blok en op lager schaalniveau per architectonische eenheid worden ingevuld.

Ook wat betreft een aantal rooilijnen en bouwhoogten zijn veranderingen mogelijk. Deze flexibiliteit is aangegeven door middel van harde en zachte roolijnen. Harde rooilijnen veranderen niet, omdat ze bepalend zijn in relatie tot belangrijke openbare ruimten. Zachte rooilijnen zoals de noord-zuid routes kunnen in oost of west richting nog wel veranderen. De gemeente werkt de noord-zuid as na de tender verder uit.

De bouwhoogten zijn aangegeven als indicatieve lagen. Binnen bandbreedtes kunnen de aangegeven bouwhoogtes variëren.

Het voordeel van deze opzet is dat tijdens het selectieproces flexibiliteit behouden blijft en dat het resultaat een optimale integratie is van stedenbouw en architectuur.

Legenda Raamwerkkaart




ca. 3-6 lagen
ca. 3-6 lagen
ca. 1-3 lagen
ca. 1-3 lagen
ca. 3-5 lagen
ca. 3-5 lagen
Van Neckstraat
Kerkstraat
Barentszstraat
ca. 3-5 lagen
ca. 3-6 lagen
ca. 1-3 lagen
ca. 1-3 lagen
De Houtmanstraat
Van Noortstraat
ca. 1-3 lagen
ca. 3-6 lagen
ca. 1-3 lagen
Tasmanstraat
ca. 1-3 lagen

3.2 Het Raamwerkplan

I. Programmamix

De nadruk zal liggen op wonen, gemengd met wijkgerichte functies ter ondersteuning van het dagelijkse leven.

- Het Entreegebied biedt ruimte aan minimaal 270 en maximaal 320 woningen, waarvan ca. 164 woningen in het sociale segment. Het aantal sociale woningen staat vast. De rest bevindt zich in de vrije sector, waarvan min. 40% betaalbaar. Op het maximum aantal woningen is tevens een bandbreedte van 5% mogelijk (uitleg zie 2.1).
- Voorwaarden zijn onder meer dat woningen Lefier geconcentreerd worden ingepast in een of meerdere blokken met aansluitend grondbezit (zonder ander woonprogramma in dat blok) en dat woningen Groninger Huis aaneengesloten gebouwd worden. Bij voorkeur zoveel mogelijk uitgaande van de beoogde eigendomsposities zoals aangegeven in de voorbeeldverkaveling (zie 3.6).
- Specificering woningtypes van Lefier/Groninger Huis.
- Inpassing van bijzondere woonvormen wordt gestimuleerd, waaronder collectieve woonvormen met deelvoorzieningen als werkplekken, leefruimtes, wasbar of klusschuur.
- Niet-woonfuncties worden geclusterd in de plinten rond het Buurtplein en hebben in totaal een maximaal oppervlak van 400m^2 bvo.
- Niet-woonfuncties zijn buurtgerelateerd, te denken valt aan een huiskamer voor de buurt.



Boulevard langs het water
Buurtplein
Indicatieve ligging niet-woonfuncties

II. Architectonische eenheden

Het Raamwerk is opgebouwd uit diverse architectonische eenheden met verschillende korrelgroottes. Deze opzet zorgt voor een menging van doelgroepen en een gevarieerde beeldkwaliteit. Het beeld toont eenheid in verscheidenheid.

- Het Raamwerk is opgebouwd uit verschillende architectonische eenheden. De eenheden bestaan uit een serie van aangrenzende woningen, of een appartementengebouw, die als eenheid worden ontworpen. Nevenstaande afbeelding geeft een indicatie van de gewenste menging en grootte van de architectonische eenheden.
- Aangrenzende eenheden worden niet door dezelfde architect ontworpen.
- Voor het ontwerp wordt een multidisciplinair team opgesteld. Dit team bestaat uit ten minste een landschapsarchitect en drie architectenbureaus, waarvan in ieder geval één jong architect(en)bureau en één bureau dat zich onderscheidt in het ontwerpen van bijzondere woonvormen. Het toevoegen van andere experts in het team uit disciplines als kunst, water of ecologie, wordt positief beoordeeld tijdens de selectie.

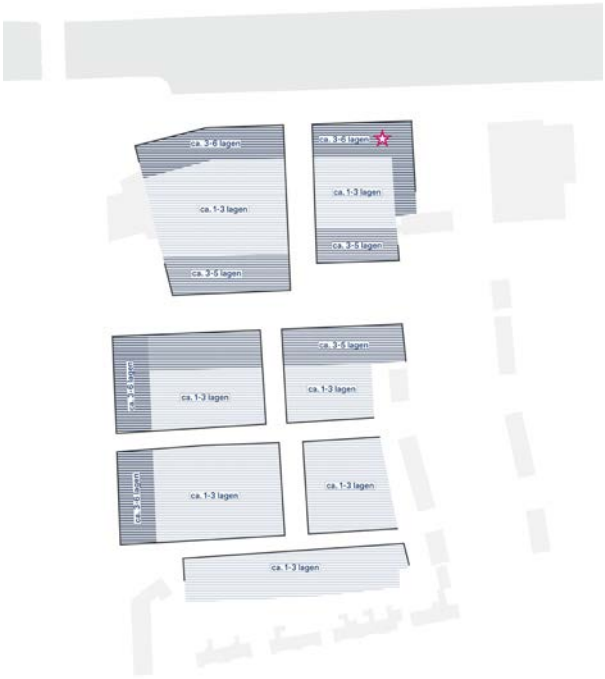


Architectonische eenheid

III. Bouwhoogten

Het Noorderpark is een belangrijke entree van Hoogezand. Belangrijk onderdeel van de ontwerpopgave is dan ook het silhouet aan het water wat zich strekt van de Kerkstraat tot aan Winkelhoek. De bouwblokken bestaan uit een wand van architectonische eenheden die afwisselend zijn in hoogte en variërend in dak beëindigingen.

- De bouwhoogte varieert per architectonische eenheid en is afgestemd op de bouwhoogte van omringende bebouwing en het aangrenzende straatprofiel.
- Het Raamwerk biedt ruimte voor een accent van circa 6-8 lagen, gelegen aan het Winschoterdiep. Het accent harmonieert met het silhouet langs het water.
- De overige indicatieve bouwhoogten zijn aangegeven op de raamwerkkaart.
- Bij gebouwen hoger dan 4 lagen is de hoogste woonlaag teruggelegen ten opzichte van de daar onder gelegen bouwlaag of wordt door middel van een andere oplossing de dakbeëindiging kwalitatief opgelost, bijvoorbeeld door bijzondering van het gevelbeeld.
- Aanpalende architectonische eenheden hebben alleen bij uitzondering, bijvoorbeeld in het geval van grondgebonden woningen, dezelfde bouwhoogte.
- Daken worden ontworpen als vijfde gevel met ruimte voor energie-opwekking, vegetatie en ontmoetingsruimtes voor bewoners.

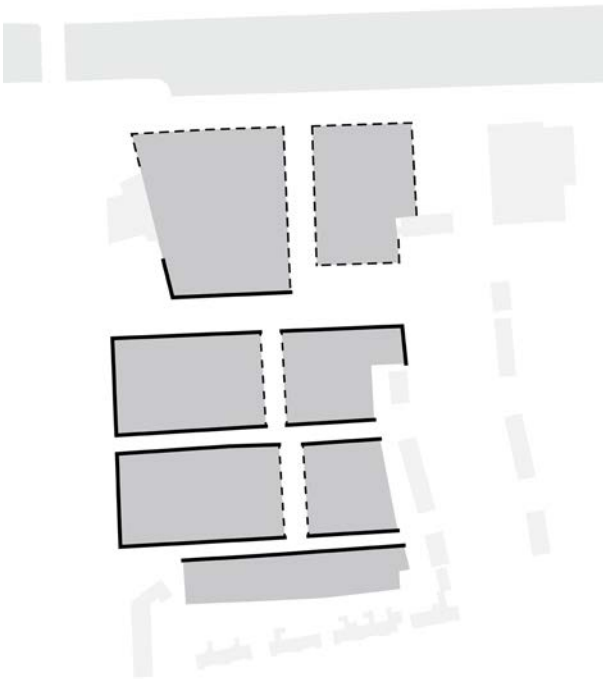


Indicatief aantal bouwlagen
Indicatie accent

IV. Rooilijnen

De Zeeheldenbuurt kenmerkt zich door een strak beeld langs de formele openbare ruimte zoals de Kerkstraat en de Barentszstraat. Groene overgangszones verrijken het beeld.

- Het huidige stratenpatroon blijft in verband met behoud van bestaande leidingen intact. De overige rooilijnen zijn indicatief, zie nevenstaande afbeelding.
- Rooilijnen mogen max. 2m binnen het bouwblok worden verschoven om zo een kwalitatieve overgangszone tussen openbaar en privé gebied te realiseren.
- Het formaat en type overgangszone wordt afgestemd op de beoogde sfeer van de openbare ruimte. De overgangszones hebben een groen karakter; denkbare oplossingen zijn geveltuinen, stoepzones of infiltratiestroken.
- Met uitzondering van de accenten mag er tot maximaal 15m diep worden gebouwd.



Vaste rooilijn
Indicatieve rooilijn





Levendig beeld

Een gevarieerd beeld van menselijke maat door plasticiteit van de gevel. Verschillende soorten dakbeëindigingen en teruggelegen daken met daktuinen zorgen voor een levendig daklandschap.

Op de daken is ruimte voor een uitbundige invulling, met terrassen, ecologische vegetatie, energieopwekking en waterberging en -zuivering.



Vredewoord, Eindhoven (bron: hb-a.nl/)

V. Oriëntatie

Woningen in de Zeeheldenbuurt hebben over het algemeen een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte. De gevelwanden sluiten op elkaar aan, de blokken zijn maximaal gesloten. Gebouwen zijn om de hoek heen ontworpen.

- Woningen zijn in principe altijd georiënteerd op de openbare ruimte.
- Alle voordeuren grenzen aan de openbare ruimte. Hoekwoningen en appartementen in het accent vormen een uitzondering.
- Woningen op de begane grond hebben bij voorkeur een voordeur aan de straat en leefruimtes die zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Deze woningen hebben de kwaliteiten van een grondgebonden woning, ook wanneer de woning onderdeel is van een appartementengebouw.
- Hoekwoningen richten zich qua gevelbeeld en kavelinrichting op beide openbare ruimten waaraan ze gelegen zijn. Hoekwoningen hebben bij voorkeur een voordeur cq adres in de zijgevel en er wordt extra aandacht besteed aan aantal, situering en grootte van gevelopeningen.



Woningen op de begane grond hebben een voordeur aan de openbare ruimte - Grunobuurt, Groningen (bron: dezwartehond.nl/)



Gebouwen om de hoek heen ontworpen - Wisselspoor, Zwolle (bron: zecc.nl/)

VI. Bergruimtes

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.

- Appartementgebouwen worden voorzien van een ruimtelijke oplossing voor de opstelling van (bak) fietsen, (deel)scooters etc. De opstelplaats is gekoppeld aan de entree van het woongebouw en op een vanzelfsprekende manier verbonden met de openbare ruimte. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met alle doelgroepen, bijvoorbeeld door ruimtereservering voor scootmobielen.
- Niet grondgebonden woningen maken bij voorkeur gebruik van een collectieve berging in samenhang met de beschreven opstelplaatsen zodat een individuele berging hebben buiten de eigen woning voorkomen wordt.
- 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.
- Sociale huurwoningen worden voorzien van een individuele berging.



Opstelplaats biedt ruimte voor alle doelgroepen - Omloop, Utrecht (bron: levs.nl/)



Binnen de architectuur mee ontworpen bergingen maken een scheiding tussen privé zones - De Deeltuin, Utrecht (bron: delva.la/)

3.3 Openbare ruimte

I. Langzaam verkeer
In de Zeeheldenbuurt heeft de fietser volop de ruimte. Aangename en snelle routes worden begeleid door groen en zijn veilig ingericht.

- Fietsen en lopen zijn voor bewoners en bezoekers de meest voor de hand liggende en comfortabele keuze boven auto. Om dit te stimuleren is de Zeeheldenburt fijnmazig doorwaadbaar voor fietsers en voetgangers.
- Belangrijkste verbinding wordt straks de toegang naar het water en het flaneren op de boulevard langs het Winschoterdiep.
- In de inrichting van de openbare ruimte wordt een doorgaande oost-west fietsroute, die loopt vanaf de bestaande verbinding over de Barentszstraat naar de Kerkstraat, kwalitatief en verkeersveilig ingepast. Bedoeling is om twee fietsoversteken te realiseren om op deze manier aan te sluiten op bestaande (bovenwijkse) routes.



Bestaande in te passen fietsroutes
Indicatie ligging nieuwe fietsroutes

II. Ontsluiting en parkeren
De ambitie is om, in afwijking van de standaard parkeernormen, te komen tot een passende parkeeroplossing voor de beoogde doelgroepen (bewoners en buurtfuncties), waarbij we ruimte reserveren (ook planologisch) voor uitbreiding van de parkeercapaciteit mocht dat nodig zijn. Hierbij nemen we in aanmerking dat de auto een populair vervoermiddel is, ook voor vervoerbewegingen binnen Hoogezand, maar we hebben de ambitie dat door het verbeteren van fiets- en wandelroutes en een goede aansluiting op het OV geanticipeerd kan worden op een verminderd autogebruik. De hierbij te hanteren parkeernorm is de minimale norm van de CROW voor ‘Matig stedelijk’ in ‘rest bebouwde kom’. De norm voor sociale woningen is ongeacht het type 0,8 pp/woning (inclusief 0,3 bezoekers parkeren). Zie paragraaf 3.7 voor een nadere toelichting.
De buurt wordt ontsloten via de Barentszstraat en de Houtmanstraat. Auto’s worden zo snel mogelijk afgevangen door de inrit naar de parkeervoorziening zo dicht mogelijk bij de noordelijke entree te situeren. Hierdoor ontstaan plekken waar de auto niet hoeft te komen.

- Het parkeren voor zowel bewoners als gebruikers van wordt geconcentreerd opgelost op de binnenterreinen en dus niet in de openbare ruimte
- Het parkeren van het sociaal programma wordt in beginsel opgelost op maaiveld waarbij voldoende ruimte wordt overgehouden voor een groene inpassing van het parkeren en aanplant van bomen op de binnenterreinen. Hierbij dient aandacht te zijn voor oplossingen die niet kostenverhogend zijn voor het beheer en onderhoud.
- Als het parkeren van het niet sociaal programma



Ontsluiting auto (entrees parkeervoorzieningen indicatief)
P Indicatie parkeren op binnenterrein

efficient en kwalitatief opgelost wordt - dus onder een groen ingericht dek - kunnen er meer woningen worden gerealiseerd (passend binnen de beschreven bandbreedtes).
- De Zeeheldenbuurt is grotendeels autovrij. De impact van de auto wordt geminimaliseerd door de inrit van de parkeeroplossing zo dicht als mogelijk bij doorgaande routes te situeren.
- Er wordt extra aandacht gevraagd voor de inpassing van het bestaande parkeerterrein van de flat aan de Kerkstraat. Eventuele aanpassingen in ontsluiting en inrichting gaat in overleg met de gemeente. Dit is een gespreksonderwerp tijdens de dialoogrondes.
- Het programma in de Zeeheldenbuurt voorziet in de eigen mobiliteitsbehoefte. Mits goed onderbouwd kunnen mobiliteitseisen worden gereduceerd met behulp van bijvoorbeeld deelmobiliteit.

III. Inrichting openbare ruimte algemeen

De openbare ruimte is klimaatadaptief. Ze draagt bij aan het microbioklimaat, is uitstekend geschikt om pieken in neerslag te doorstaan en is hittestressbestendig.
Ter inspiratie is in paragraaf 3.5 een lijst met potentiële natuurinclusieve maatregelen opgenomen.

- De openbare ruimte wordt maximaal groen ingericht. Verharding die wordt gebruikt, heeft ten doel gebruik en sociale interactie te stimuleren. Ook zit- en speelgelegenheden dragen hieraan bij.
- Een bomen- en beplantingsvoorstel toont aan dat er voldoende ruimte is voor (grote) bomen en vaste planten.
- In geval van keuze voor een (half)verdiepte parkeervoorziening dient het dek te worden voorzien van een groeiplaats van minimaal 1 meter diepte.
- De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan het verbeteren van de biodiversiteit en heeft een positieve bijdrage aan het verminderen van overlast door hittestress of water.
- Een belangrijke kwalitatieve en kwanitatieve opgave is het opvangen, afvoeren en infiltreren van hemelwater. Naast infiltratiestroken en wadi's in de openbare ruimte kunnen de binnenterreinen een belangrijke rol krijgen in het opvangen, tijdelijk bufferen en in de bodem laten infiltreren van hemelwater. Het proces van opvang, afvoer en infilitratie wordt zoveel als mogelijk zichtbaar gemaakt.
- Er wordt extra aandacht gevraagd voor de kwaliteit van bestrating en straatmeubilair. Deze dienen kwalitatief en robuust te worden vormgegeven.
- Bij de inrichting van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met een ruimtereservering voor bovengrondse nutsvoorzieningen, openbare laadpalen en dergelijken. Inpassing en uitwerking hiervan geschied in overleg met de gemeente.



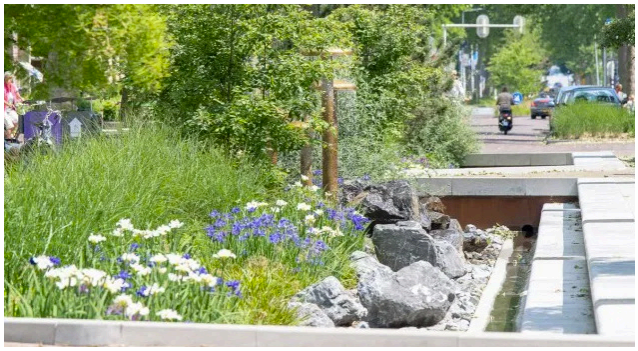
De inrichting van de openbare ruimte stimuleert gebruik en ontmoeting - Heidelberg, Duitsland (bron: landezine.com/)



Zit- en speelgelegenheden zorgen voor sociale interactie - Grand Avenue, Los Angeles (bron: landezine.com/)



De openbare ruimte wordt ingericht via het principe alleen verharden wat moet



Zichtbare afvoer van hemelwater - Grotestraat Nijverdal (bron: okra.nl/)

IV. De Binnenterreinen

De binnenterreinen vormen het verlengstuk van de aangrenzende woning en nodigen uit tot ontmoeting.

- Elk binnenterrein biedt ruimte voor onderhoudsvriendelijk robuust groen en de parkeervraag van de woningen.
- De binnenterreinen worden maximaal groen ingericht. De enige verharding die wordt gebruikt heeft ten doel gebruik en sociale interactie te stimuleren.
- De oplossing voor privétuinen moet leiden tot een bruikbare, functionele tuin.
- Elk binnenterrein heeft ten minste een verbinding met de openbare ruimte. De verbinding heeft een minimale maat van 2,5m met een groene en uitnodigende uitstraling en worden voorzien van een ontworpen poort waarmee de binnenterreinen kunnen worden afgesloten. Het binnenterrein is sociaal veilig ingericht.
- Er wordt extra aandacht gevraagd voor de overgang tussen collectief en privé. Enerzijds dient het de relatie tussen collectief en privé te versterken en anderzijds dient de overgang een robuuste vormgeving te hebben.
- Er dient ruimte gereserveerd te worden voor een vuilniswagen, ondergrondse afvalcontainers, nutskasten en laadpalen.
- Er dient rekening gehouden te worden met regenwater infiltratievoorzieningen.
- Middenspanningsstations dienen in overleg met de gemeente en nutspartijen te worden ingepast. Zie de proefverkaveling op pagina 39 voor de indicatieve locatie.



⟷ Indicatieve ligging toegangen binnenterreinen



Het parkeren zo groen en natuur inclusief mogelijk ingericht - Monnickenhuizen, Arnhem (bron: burolubbers.nl)



Groen gecombineerd met parkeren - Grunobuurt, Groningen (bron: groningerarchitectuurmaand.nl/)



Grunobuurt, Groningen (bron: dezwartehond.nl/)

3.4 Beeldkwaliteit

I. Interactie en vormgeving
Balkons, loggia's en erkers interacteren met de openbare ruimte.

- 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 op de eerste verdieping steken maximaal 0,9m uit de rooilijn, daarboven maximaal 1,2m.
- Alle gebouwen dragen bij aan een goede relatie met de openbare ruimte, met name op de eerste twee bouwlagen.
- Elke architectonische eenheid heeft een eigen verticale ontsluiting. Trap gaat boven de lift. Er zijn geen galerijen, vluchttrappen e.d. zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Gebouwen hebben een driedelige opbouw in samenhang met elkaar; plint, midden, kroon.
- Out of the box denken over bijvoorbeeld street art, kunst en straatmeubilair wordt gestimuleerd.
- Een landschapsarchitect ontwerpt mee met de bebouwing. Groene gevels (waarbij het groen in de volle grond staat zoals klimplanten), worden gestimuleerd.



Gebouwen interacteren door middel van buitenruimtes met openbare ruimte - Nordø, Kopenhagen (bron: henninglarsen.com/)



Plastieke gevel met zorgvuldige detaillering - Waalsprong, Nijmegen (bron: am.nl/)

II. Materialisering en detaillering
De relatief kleine korrel maakt het gevelbeeld divers. Tussen de verschillende architectonische eenheden is de architectuur in samenhang, ze zijn familie van elkaar. De architectuur past bij de omgeving.

- Baksteen uit een zorgvuldig gekozen kleurenpalet bestaande uit verschillende roodtinten, zorgvuldige detaillering en uitgevoerd in rijke metselwerkverbanden vormt het hoofdmateriaal van gevels aan de openbare ruimte. Definitieve selectie van materialisering vindt na selectiefase plaats op basis van goedkeuring door het gemeentelijk Kwaliteitsteam.
- Gevels grenzend aan de binnenterreinen mogen afwijkend worden gematerialiseerd, zoals in hout.
- Kleur en materiaal loopt door van plint tot kroon.
- Er is aandacht voor geleding en menselijke maat.
- Kleurstelling van kozijnen, deuren en andere details sluiten aan op de hoofdkleur van de woning.
- Er wordt aandacht gevraagd voor keuze, detaillering en inpassing van elementen als deurbel, brievenbus en oplossingen voor hemelwaterafvoer.
- Circulair bouwen heeft de voorkeur. Accenten in houtbouw of groene gevels zijn gewenst en toe te passen materialen zijn duurzaam en worden mooier naarmate ze ouder worden. Hergebruik van karakteristieke elementen van de te slopen woningen wordt gestimuleerd.



Hoogwaardige materialisering en detaillering - Woonsite, Westmalle (bron: aidarchitecten.be/)



Kleurstelling van elementen zoals kozijnen sluiten aan bij de kleur van de baksteen - Wisselspoor, Zwolle (bron: space-encounters.eu/)

III. Natuurinclusief en toekomstbestendig bouwen
Relatief simpele ingrepen zorgen ervoor dat gebouwen een volwaardige plaats in het ecosysteem innemen. Ter inspiratie is in paragraaf 3.5 een lijst met potentiële natuurinclusieve maatregelen opgenomen.

- Daken hebben een belangrijke rol in een natuurinclusieve en duurzame ontwikkeling. Daken worden gebruikt voor energieopwekking of worden groen ingericht als natuurtuin of collectief dakterras.
- Bij het ontwerp van zowel de gevels als de overgang tussen woning en openbare en collectieve ruimte vormt natuurinclusief ontwerp een centraal thema. Ontwerpingrediënten zijn onder meer pergola's, staaldraden waar groen aan kan groeien en nestplaatsen.
- Ook bij de inrichting van de binnenterreinen wordt extra aandacht gevraagd voor natuurinclusiviteit, bijvoorbeeld door het realiseren van een insectenhotel en een gevarieerde groeninrichting.
- Elke woning of appartementengebouw wordt voorzien van ten minste twee nestplaatsen voor vogels of vleermuizen. Nestkasten worden bij geplaatst aan de noordoostzijde van de gevel. Vleermuiskasten worden geïntegreerd in het hoofdvolume, bijvoorbeeld door het inmetselen in de spouwmuur.
- Voor het energieconcept heeft een concept op basis van gesloten bodembronnen in combinatie met een water-water warmtepomp de voorkeur. Voor de sociale huurwoningen is dit een eis vanwege de beperkte invloed op netcongestie en de mogelijkheid om zowel te verwarmen als (heel) energiezuinig te koelen.



Pergola's geven de woning een groene uitstraling en dragen bij aan het natuurinclusief maken

3.5 Inspiratielijsten

I. Natuurinclusieve maatregelen

- Groene daken
- Nestkast voor vogels en insecten
- Appartementen en woningen hebben ingebouwde bloembakken en/of groeiplaatsen op het balkon
- Voorzieningen voor vleermuizen in en om het gebouw
- Muren met grondgebonden groen (bijvoorbeeld klimplanten)
- De gevels van de gebouwen hebben nestgelegenheid voor zwaluwen of huismussen
- Biotopen op het terrein zijn ontworpen als natte natuur
- Biotopen op het terrein zijn ontworpen als droge natuur
- Er zijn habitats en overwinteringsplaatsen voor amfibieën
- Het hele jaar is er voedsel voor vogels beschikbaar
- Er zijn voorzieningen voor insecten b.v. steenstapel, insectenhotel
- De ontwikkelaars werken samen met ecologische experts
- De vegetatie op het terrein heeft in elk seizoen bloeiende planten
- De vegetatie op het terrein is rijk aan nectar en stuifmeel
- Er is een rijke variatie aan voedsel (waardplanten) voor rupsen
- Zorg voor variatie in de beplanting
- Er zijn verschillende fruit- en bessenplanten aanwezig
- Diverse bomen en struiken op het terrein dragen vruchten
- Er is een biotoop voor waterinsecten op het terrein
- Het terrein is groen, maar zo min mogelijk gazons
- Afscheidingen worden als haag uitgevoerd met verschillende heesters
- Afscheidingen kunnen ook als takkenril uitgevoerd worden
- Alle oppervlakten op het terrein zijn water doorlaatbaar
- Al het hemelwater is van het riool afgekoppeld
- Alle regenwater van de gebouwen en verharde oppervlaktes heeft een tweede gebruik

II. Klimaatbestendige maatregelen

- Alleen verharden wat moet
- Grote bomen (nemen veel water op + houden veel water vast + geven verkoeling)
- Geveltuinen
- Klimplanten op delen van muur en/of aan pergola
- Water bergen/vasthouden
- Water zichtbaar maken: bovengrondse afvoer
- Waterdoorlatende verhardingsmaterialen
- Regenwatervijvers voor buffering en zuivering
- Wadi's/ laagten in binnentuinen
- Grindkoffers en omgekeerde drainage
- Sedumdaken / Groene daken
- Regenwateropslag onder gebouwen
- Seizoensberging
- Waterdaken; bergen en gebruiken
- Regentonnen
- Installatie voor het gebruik van hemelwater in woningen

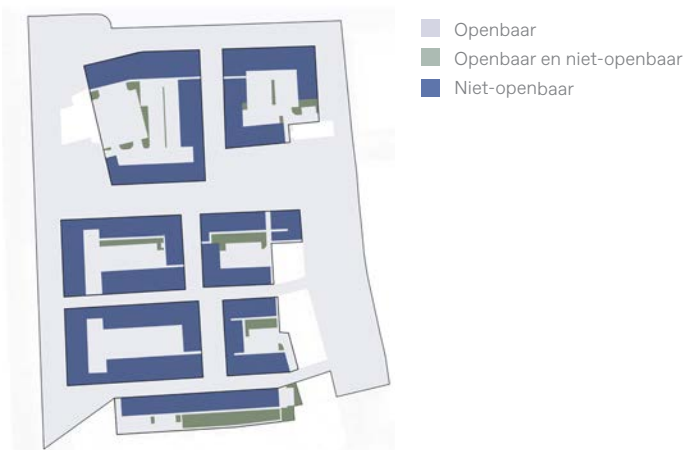
3.6 Voorbeeldverkaveling

De voorbeeldverkaveling biedt ruimte aan 289 woningen en 293 parkeerplaatsen. Voor de inpassing van de bestaande flats zijn twee varianten met dezelfde aantallen uitgewerkt.

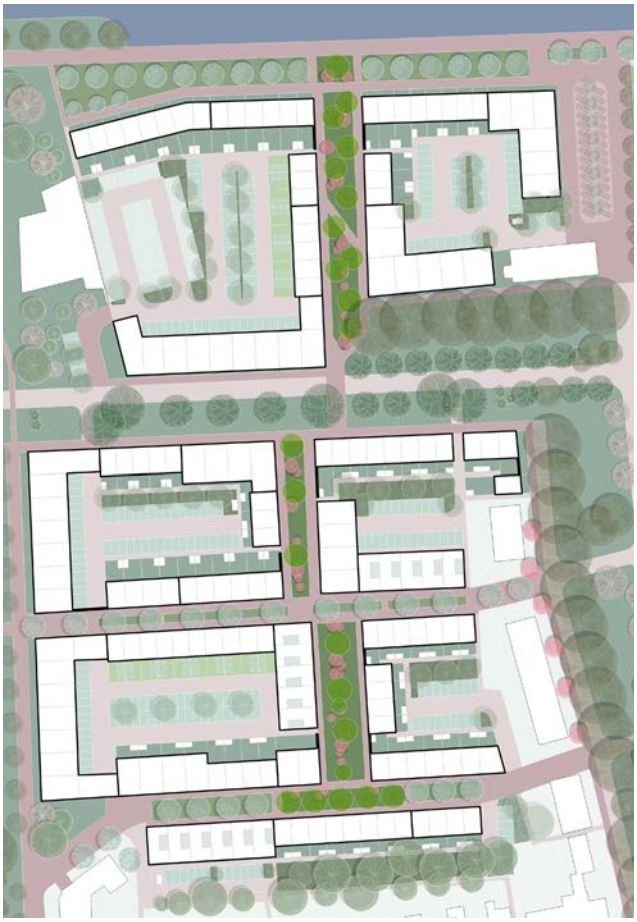
Verdeling programma proefverkaveling



Ruimtegebruik proefverkaveling



Proefverkaveling





3.7 Parkeernorm

Volgens de minimale norm van de CROW voor ‘Matig stedelijk’ in ‘rest bebouwde kom’ worden de volgende parkeernormen per woning gehanteerd (inclusief bezoekers parkeren):

Koop huis tussen/hoek	1,5
Koop appartement duur	1,6
Koop appartement midden	1,4
Koop appartement betaalbaar	1,2
Huur huis vrije sector	1,5
Huur huis midden/sociale huur	1,2*
Huur appartement duur	1,4
Huur appartement midden/sociaal	1,2*

* Voor betaalbare/ sociale woningen wordt afgeweken van de CROW ongeacht het type woning en 0,8 parkeerplaats per woning gehanteerd.

Colofon

Project:

Ambitiedocument Entreegebied Hoogezand

Ontwerp:

De Zwarte Hond i.s.m. gemeente Midden-Groningen

Copyright:

De inhoud van dit boekwerk en de hierin opgenomen gegevens, afbeeldingen, teksten en combinaties daarvan zijn beschermd door auteurs-, en databankrechten.

Tenzij anders vermeld berusten deze rechten bij De Zwarte Hond en Bonnema Architecten. Zonder schriftelijke toestemming is het niet toegestaan deze website of enig onderdeel hiervan voor eigen doeleinden te gebruiken, openbaar te maken en of te verveelvoudigen.

We hebben ons uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan je (mede-) rechthebbende bent en voor het gebruik waarvan je geen toestemming hebt verleend, verzoeken we je een mail te sturen aan bd@dezwartehond.nl.

DZH
DZH
DZH
de zwarte hond
architecture
urbanism
strategy


9