

BOUWREGELS WOONHOVEN 1, 2A, 2B, 2C, 5B, 11A, 11B

Deze bouwregels zijn van toepassing als een geheel hof wordt ontwikkeld door één ontwikkelaar, één belegger of één woningbouwvereniging.

Voor de ontwikkeling van een hof is maatwerk vereist en een zekere mate aan ruimte en vrijheid voor wat betreft het stedenbouwkundige en architectonische kader. Voor elk hof zijn algemene bouwregels opgesteld met daarbij een kaartbeeld wat specifiek is voor het desbetreffende hof.

De ontwikkeling van een hof vereist regelmatige periodieke afstemming tussen de ontwikkelende partij en de gemeente om enerzijds het ontwerp van de openbare ruimte gelijktijdig op te laten lopen met de ontwikkeling van het hof en anderzijds om de ontwikkeling van het hof, waar nodig, in een vroegtijdig stadium te kunnen bijsturen. De inrichting van de openbare ruimte en de relatie met het bouwplan zijn ontwerpvragestukken die elkaar onderling beïnvloeden. De bouwregels bieden ruime ontwerp vrijheden voor een ontwikkeling, maar kunnen op voorhand niet uitputtend zijn. In de praktijk vraagt dit om tijdige afstemming in de diverse planstadia tussen de ontwikkelende partij en de gemeente c.q. de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De hoven in Waterrijk

De hoven in Waterrijk zijn gelegen langs de centrale ontsluitingsweg (Waterlinie) en het park Meerland (Waterfront) en zijn daarmee sterk en prominent verankert in de hoofdstructuur van de wijk. De hoven zijn gelegen aan gemeenschappelijke (binnen)pleinen. Elk hof is door zijn schaal en maat anders, wat versterkt wordt door de architectuur.

De bebouwing van de hoven wordt gekenmerkt door een sterk gedefinieerde vorm, maat en architectonische eenheid. De hoven hebben een helder eenduidig uniform karakter. Hiermee vormen de hoven in Waterrijk een duidelijk contrast met de landschappelijke kamers, waar het accent ligt op kleinschaligheid en individualiteit.

De bebouwing is hoofdzakelijk gegroepeerd rondom een collectieve pleinruimte en met de tuinen en privéruimtes naar de omgeving. Door zoveel mogelijk de tuinzijde aan de buitenkant van de woningen te plaatsen kan er optimaal genoten worden van de natuurlijke elementen in de omgeving.

Het plein is door de afwezigheid van straten de juiste typologie voor het realiseren van een bij de stedelijke kamers passende openbare ruimte met een grote en gevarieerde gebruikswaarde. De bebouwing en de pleininrichting ondersteunen de stedelijke karakteristiek.

In het hof is ruimte voor spelen, groen en parkeren voor bewoners en bezoekers. Het hof biedt bewoners een verblijfs- en ontmoetingsruimte waarin naast veilig spelen ook gezamenlijk evenementen georganiseerd kunnen worden. De hoven zijn de intieme binnenplaatsen van het plan, het zijn de ruimtes waar het sociale leven van de omringende woningen kan afspeelen.

De hoven zijn niet afgesloten maar vormen, via ruime poorten, verbindingen met de omgeving. De belangrijkste verbindingen zijn tussen de hoven en de aangrenzende landschappelijke kamers, tussen de hoven onderling of tussen de hoven en de aangrenzende ontsluitingen (waterlinie en Waterfront) en landschappelijke elementen zoals het park Meerland, de vijver en de bestaande bosgebieden.

De hoven zijn iets hoger gelegen dan het omliggende landschap waardoor vanuit de woningen een beter zicht ontstaat op de omgeving en eventueel op een eenvoudige wijze half of geheel verdiepte parkeervoorzieningen kunnen worden opgenomen onder de woningen en de hoven. De hoogteverschillen in het terrein staan aangegeven op het kaartbeeld.

Bouwregels woonhof

Kavel

- ◆ De kavel is bestemd voor de bouw van een samenhangend gebouwd ensemble, een stedenbouwkundige en architectonische eenheid, bestaande uit met name grondgebonden woningen. Het ensemble dient **niet** te bestaan uit een diversiteit van losse woningen en rijtjes
- ◆ De woningen worden geheel of gedeeltelijk gegroepeerd rondom een openbaar plein
- ◆ Binnen de kavel is een diversiteit aan woningtypologieën mogelijk waarbij het accent ligt op grondgebonden woningen in een rij. Daarnaast is er beperkt ruimte voor gestapelde woningen (max. 20 % van het woningaantal in Waterrijk). In de hoven 1 en 2A zijn optioneel waterwoningen mogelijk aansluitend op de vijver
- ◆ Het ensemble wordt ontworpen door 1 architect
- ◆ De architectuur van het hof dient te passen binnen de signatuur en het karakter van Meerhoven wat getypeerd kan worden als gematigd modern met een tijdloos karakter
- ◆ Voor het ontwerp van het ensemble is de inschakeling van een in het architectenregister geregistreerde architect vereist

Relatie hof – omgeving

- ◆ De hoven zijn niet afgesloten maar vormen, via ruime poorten, verbindingen met de omgeving
- ◆ De hoven 5 en 8, aan weerszijde van de Waterlinie, vervullen een verbindingfunctie in relatie tot de aansluitende landschappelijke kamers. In het verlengde van de boomgaarden van de landschappelijke kamers dient de bebouwing in de hoven een opening te bevatten over ten minste twee bouwlagen
- ◆ Hof 1 heeft een verbinding met de landschappelijke kamer 4. Bij de ontwikkeling van hof 1 dient in de gevel georiënteerd op de landschappelijke kamer 4 tenminste een opening over twee bouwlagen te worden gemaakt, bij voorkeur in het verlengde van een van de entreestraten van de landschappelijke kamer 4 of in de nabijheid hiervan
- ◆ Naast de verbindingen tussen de hoven en de landschappelijke kamers en boskamers zijn ook de verbindingen tussen de hoven onderling of tussen de hoven en de aangrenzende ontsluitingen (Waterlinie en Waterfront) en landschappelijke elementen (park Meerland, de vijver en bestaande bosgebieden) van belang. Waar noodzakelijk of gewenst staan deze verbindingen als vast of indicatief aangegeven op het kaartbeeld.

Bebouwing

- ◆ De bebouwing bestaat overwegend uit 3 bouwlagen en maximaal uit 4 bouwlagen (maximale bouwhoogte 13 meter) ten opzichte van het peil van de pleinen. Een incidentele verlaging naar 2 bouwlagen (minimale bouwhoogte 6 meter) is in overleg bespreekbaar.
- ◆ Hoogtesprongen (tussen woningen onderling) van meer dan één bouwlaag zijn niet toegestaan
- ◆ Hoeken van het woonhof worden in principe volgebouwd. Afsesloten hoeken zijn niet toegestaan evenals open hoeken. Bedoeld is dat een hof niet mag worden samengesteld uit rijtjes, uiteraard mogen er wel openingen zijn, mits de bebouwing continu is
- ◆ De bebouwing dient ter plaatse van poorten en openingen van het woonhof (minimaal 2 bouwlagen hoog) overbouwd te worden door bijvoorbeeld een doorgaand dak en/of doorgaande onderdelen van de gevel of volledige bouwlagen
- ◆ De rooilijnen aan de buitenzijde van het hof zijn hard. De rooilijnen aan de binnenzijde van het hof zijn zacht. Deze rooilijnen mogen overschreden worden, waarbij de binnengevel wel continu van aard is en een denkbeeldige lijn volgt min of meer parallel aan de aangegeven rooilijn
- ◆ Er is sprake van vaste rooilijnen voor de bebouwing langs de Waterlinie, het Waterfront en de doorgangen van de hoven naar de boomgaarden in de landschappelijke kamers
- ◆ De adressen van de hoven zijn gelegen aan de Waterlinie of het Waterfront
- ◆ De hoven mogen zich niet met achterzijden of galerijen richten naar de Waterlinie of het Waterfront
- ◆ De bebouwing dient zich uitsluitend met voorzijden te richten naar het hof
- ◆ Ter plaatse van de aanduiding representatieve zijde zijn geen achterzijden van woningen en blinde gevels toegestaan
- ◆ Zijgevels en kopgevels dienen te worden verbijzonderd (geen blinde gevels) en zo mogelijk de woningentree te bevatten
- ◆ De hoven zijn verhoogd aangelegd ten opzichte van het bestaande maaiveld. Het eventuele verschil in maaiveldhoogte in het hof versus buiten het hof dient op eigen terrein te worden opgelost. Het hoogteverschil kan worden opgelost in de bebouwing (voorkeur vanwege extra woonkwaliteit door extra hoge verdieping) of in de achtertuinen
- ◆ Langs de vijver kunnen de woningen de letterlijke begrenzing van het water vormen, waarbij met vrij hangende vlonders boven het water buitenruimten kunnen worden gemaakt. De gevelafwerking onder de laagst gelegen vloer dient hierbij door te gaan tot tenminste 0.3 meter onder het laagste waterpeil van 19.10 NAP. Een andere optie is om bij woningen langs de vijver privé tuinen aan het water te situeren, waarbij vlonders langs de vijver zijn toegestaan tot aan de waterlijn en niet mogen uitkragen over het water.
- ◆ Afwijkingen van bovenstaande regels zijn mogelijk voor de ontwikkeling van een specifiek watergebonden woonmilieu c.q. water woningen in hof 1 en 2A.

Daken

- ◆ De bebouwing van het woonhof wordt afgedekt met een uniforme dakvorm en een uniforme afwerking van de dakrand
- ◆ Uitsteeksels boven het dak, zoals schoorstenen, ventilatiekanalen, lifthuizen, zonnepanelen/collectoren, etc., zoveel mogelijk beperkt en waar onvermijdelijk bewust als een deel van de architectuur ontwerpen.

Materiaal en kleuren

- ◆ Uniform materiaal- en kleurgebruik
- ◆ Voorkeur voor een lichte materiaalkleur aan de binnenzijde van de hoven

Erfgrenzen

- ◆ Een onlosmakelijk onderdeel van het bouwplan (onderdeel bouwaanvraag en verplichting tot aanleg door initiatiefnemer) is een integraal ontwerp voor alle overgangen tussen het privé en openbare gebied van het gehele hof
- ◆ Voor de overgang van privétuinen naar het openbare gebied aan de buitenzijde van het hof wordt een architectonische oplossing door de architect voorgesteld, passend bij de architectuur van het hof. Eventuele bergingen los van de woning staand, in voorgaande oplossing integreren en tot een samenhangende eenheid maken. Bij voorkeur wordt gestreefd naar integratie van bergingen in het hoofdvolume of een eventuele parkeergarage
- ◆ Alle erfafscheidingen die grenzen aan de doorgangen van het hof of grenzen aan de openbare ruimte van de Waterlinie of het Waterfront dienen altijd in gebouwde vorm te worden gerealiseerd. Deze erf afscheidingen en alle keerwanden buiten het hof zijn in materialisering overeenkomstig de aansluitende opgaande hofgevels en vormen met het hof een eenheid
- ◆ Naast een door de architect voorgestelde oplossing (passend bij de woningen) zijn aan de buitenzijde van het hof uitsluitend groene erfafscheidingen toegestaan in de vorm van hagen (inheems) of begroeide open gaashekwerken
- ◆ In de situatie waar woningen met privétuinen rechtstreeks grenzen aan de vijver zijn in de zone tot 5 meter vanuit de waterlijn uitsluitend groene erfafscheidingen toegestaan, met uitzondering van situaties waarbij grondkerende constructies vereist zijn. In de betreffende zone van 5 meter langs de vijver zijn geen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, waaronder bijvoorbeeld gebouwde erfafscheidingen, bergingen en tuinhuizen. Langs de vijver zijn vlonders toegestaan tot aan de waterlijn
- ◆ In de situatie waarbij woningen rechtstreeks grenzen aan de vijver mogen zwevende terrassen worden gerealiseerd boven het water, ter plaatse van de aangegeven zone terrassen. Het ontwerp hiervoor dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het waterschap
- ◆ Aan de binnenzijde van de hoven kan overwogen worden om;
 - o de openbare ruimte rechtstreeks aan te laten sluiten op de woningen met een optie voor medegebruik van een beperkte zone van het plein. Aan de voorzijde van de woningen aan het hof is binnen een zone met een diepte van maximaal 1 meter en de breedte van de woning medegebruik mogelijk. Het is toegestaan om binnen deze zone (openbaar) bijvoorbeeld een bank en enkele potten met planten te plaatsen. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om deze zone op enigerlei wijze af te schermen, binnen deze zone erf afscheidingen of andere bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten, voorwerpen nagelvast met de ondergrond te verbinden of verharding te verwijderen
 - o een uniforme overgang tussen de woningen en het hof te ontwerpen op eigen terrein, om het gebruik en de levendigheid aan de rand van het hof te stimuleren en de sociale interactie te bevorderen. Het betreft de vormgeving van een zone, op eigen terrein, met een maximale diepte van 4 meter. De oplossing voor de overgang dient uniform en duurzaam te zijn
- ◆ Eventuele achterpaden en bijbehorende voorzieningen (verlichting / afwatering) dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd
- ◆ Alle erfafscheidingen die niet aan bovenstaande eisen voldoen zijn in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand.

Parkeren

- ◆ Parkeren conform de vastgestelde parkeernorm gemeente Eindhoven
- ◆ Voor een goed woon- en leefklimaat van het hof gaat de voorkeur er naar uit om zoveel mogelijk uit het zicht te parkeren en zo min mogelijk op de pleinen van het hof. Bij de ontwikkeling van het hof is een uitgangspunt dat niet wordt geparkeerd langs de Waterweg en de Waterlinie
- ◆ De hoven aan het Waterfront kunnen medegebruik maken van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan het Waterfront
- ◆ Bij grondgebonden woningen als eerste de optie verkennen van parkeren op eigen terrein, in de woning, onder de woningen, aan de voorzijde van de woning of ingesloten tussen de woningen op een binnenterrein al dan niet volledig verdiept. Mocht dit in bepaalde situaties ruimtelijk niet mogelijk zijn of ten koste gaan van het woon- en leefklimaat kan, in overleg met de gemeente, overwogen worden om het parkeren deels of geheel in het openbare gebied te situeren
- ◆ Bij appartementen, de aanleg en instandhouding van minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein
- ◆ Collectieve (gebouwde) parkeervoorzieningen op eigen terrein zijn standaard mogelijk. Het maaiveld van de hoven is bewust verhoogd aangelegd om eenvoudige en goedkope ondergrondse of deels verdiepte parkeervoorzieningen mogelijk te maken. Bij een eventuele gebouwde (verdiepte) parkeervoorziening de hellingbaan (inclusief vlak gedeelte van minimaal 5 meter, met een maximaal hellingspercentage van 6%, aan de bovenzijde van de hellingbaan) en de nooduitgangen opnemen binnen het bouwvolume.

Overig

- ◆ Voor de afvalinzameling in de hoven worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst
- ◆ Alle woningen in de hoven worden aangesloten op het warmtenetwerk van de biomassa centrale
- ◆ Trafo ruimten en overige nutsvoorzieningen opnemen binnen de bebouwing of integreren op eigen terrein
- ◆ Hemel water afvoer bij voorkeur in de spouw verwerken of via een centrale afvoer in de woning.

Hardheidsclausule

Indien er sprake is van een bijzondere situatie, een architectonische meerwaarde of als kan worden getwijfeld aan de toepasbaarheid van bovenstaande criteria, kan hieraan worden voorbijgegaan, na een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.