

BOUWREGELS WOONHOVEN 8A/8B

Deze bouwregels zijn van toepassing als één geheel hof wordt ontwikkeld door één collectief.

Het hof 8A/8B is binnen Waterrijk aangewezen om ontwikkeld te worden door één collectief in de vorm van samenbouwen of co-creatie. Hof 8A/8B biedt voor deze ontwikkelingsvormen de beste uitgangspunten gezien de eenvoudige verkaveling opzet.

Bij de ontwikkeling van het hof 8A/8B zullen collectieven niet worden belast met het ontwerp van de openbare ruimte.

Om dit mogelijk te maken is voor het gehele hof 8A/8B een stedenbouwkundig plan gemaakt met daarbij een indicatieve inrichting van de openbare ruimte en een bepaling van de afmetingen van het hof. Het stedenbouwkundig plan legt onder andere de uit te geven gronden vast, de bebouwingsmogelijkheden, de rooilijnen etc. De (indicatieve) inrichting van de openbare ruimte geeft aan hoe de woningen toegankelijk zijn, hoe het parkeren wordt opgelost en welke ruimte er is voor groen en spelen (inrichting spelen en groen deels in samenspraak met de toekomstige bewoners van het hof te bepalen).

Omdat het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte vooraf duidelijk zijn kan volstaan worden met regels die zich vooral toespitsen op de woning en de kavel. Deze bouwregels en het bijbehorende kaartbeeld zijn specifiek van toepassing voor hoven 8A/8B.

De ontwikkeling van het hof vereist in de schets -, voorlopig - en definitieve ontwerpfasen een regelmatige periodieke afstemming tussen het collectief en de gemeente om de ontwikkeling van het hof en de relatie met de openbare ruimte op elkaar af te stemmen.

De bouwregels bieden ruime ontwerp vrijheden voor een ontwikkeling van de woningen en het hof, maar kunnen op voorhand niet uitputtend zijn. In de praktijk vraagt dit om tijdige afstemming in de benoemde planstadia tussen het collectief en de gemeente c.q. de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Hoven 8A/8B

De hoven 8A/8B zijn onderdeel van een reeks van hoven binnen Waterrijk die gelegen zijn langs de centrale ontsluiting van Waterrijk (Waterlinie) en het park Meerland (Waterfront). Door deze ligging zijn de hoven 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. Hiermee vormen de hoven in Waterrijk een duidelijk contrast met de landschappelijke kamers, waar het accent ligt op kleinschaligheid en individualiteit. Dit kenmerk is een belangrijk uitgangspunt geweest voor de bouwregels.

De woningen in de hoven 8A/8B zijn gegroepeerd rondom een collectieve pleinruimte. Beide hoven hebben een open zijde naar de Waterlinie en vormen aan weerszijde van de Waterlinie gezamenlijk een stedelijke kamer, een zogenaamd dubbelhof.

De opzet van het hof 8A/8B is zodanig dat alle woningen met de voorzijde aan het hof liggen en aan de buitenzijde van het hof beschikken over een ruime achtertuin. Naast de woningen aan het hof zijn aan de buitenzijde van het hof op enkele hoeklocaties en aan de zijde van de Waterweg patio woningen voorzien in maximaal 1 bouwlaag. De hoven zijn iets hoger gelegen dan het omliggende landschap. De hoogteverschillen in het terrein staan aangegeven op het kaartbeeld.

De hoven zijn de intieme binnenplaatsen van het plan, het zijn de ruimtes waar het sociale leven van de omringende woningen kan afspelen. 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.

Aan de zijde van het hof krijgen bewoners de ruimte om een bepaalde zone voor de woning te gebruiken en zelf in te richten met bijvoorbeeld potten met planten of het plaatsen van een bank.

De hoven 8A/B zijn via ruime poorten verbonden met de aansluitende landschappelijke kamers 7 en 9. De verbinding wordt gelegd door de boomgaarden van de landschappelijke kamers (autoluw groen-, speel- en verblijfsgebied) door te zetten tot in het hof. Ter plaatse van de boomgaarden wordt de bebouwing in het hof onderbroken, over minimaal 2 bouwlagen.

Bouwregels woonhoven 8A/8B

Kavel

- ◆ De kavel is bestemd voor de bouw van een samenhangend woonhof, een stedenbouwkundig en architectonisch ensemble, bestaande uit met name grondgebonden woningen. Het ensemble dient **niet** te bestaan uit een diversiteit van losse woningen en rijtjes
- ◆ De woningen worden 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).
- ◆ 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, zie www.architectenregister.nl

Bebouwing

- ◆ De hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het aangegeven bouwvlak op het kaartbeeld
- ◆ Bouwvlak 1;
 - Binnen dit bouwvlak, met een maximale diepte van 12 meter, bestaat de bebouwing 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
 - Aansluitend op het hoofdgebouw mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een totaal oppervlak van 75 m² per bouwperceel, waarbij niet meer dan 65% van de oppervlakte van het perceel buiten het bouwvlak mag worden bebouwd
 - 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. Ter plaatse van hoek situaties kan de rooilijn worden overschreden
- ◆ Bouwvlak 2;
 - Binnen dit bouwvlak is bebouwing toegestaan bestaande uit maximaal 1 bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 4 meter
- ◆ Er is sprake van vaste rooilijnen voor de bebouwing langs de Waterlinie, de Waterweg en de doorgangen van de hoven naar de boomgaarden in de landschappelijke kamers
- ◆ Hoeken van het woonhof worden in principe volgebouwd. Afgesloten 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 adressen van de hoven zijn gelegen aan de Waterlinie
- ◆ De hoven mogen zich niet met achterzijden of galerijen richten naar de Waterlinie
- ◆ De bebouwing dient zich uitsluitend met voorzijden te richten naar het hof
- ◆ Zijgevels en kopgevels dienen te worden verbijzonderd (geen blinde gevels) en zo mogelijk de woningentree te bevatten
- ◆ Ter plaatse van de aanduiding representatieve zijde zijn geen achterzijden van woningen en blinde gevels toegestaan
- ◆ 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

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 de Waterweg 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
- ◆ Aan de binnenzijde van de hoven kan overwogen worden om;
 - 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 woning is binnen een zone met een diepte van maximaal 2 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

- o 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. Voor deze oplossing kan de op het kaartbeeld aangegeven rooilijn annex bouwvlak worden verplaatst. De verplaatsing van de rooilijn annex bouwvlak betreft altijd de totale lengte van een volledige pleinwand
- ◆ 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
- ◆ Bij de op het kaartbeeld aangegeven representatieve zijde incl. parkeren op eigen terrein dienen de aansluitende woningen in aanleg te voorzien en in stand te houden, minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein
- ◆ Bij de overige 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 bio massa 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
- ◆ Op het kaartbeeld is aan de buitenzijde van het woonhof 8A een zakelijk rechtstrook aangegeven. Binnen de zakelijk rechtstrook mag geen bebouwing of andere bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. De grond dient openbaar en toegankelijk te blijven voor onderhoud- en herstelwerkzaamheden.

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.