

12-09-2017



**Vormgevingsvisie deel C
TOETSINGSKADER
De Groene Loper**

1 DE GROENE LOPER TOTAAL

VORMGEVINGSVISIE EN BEELDKWALITEITSPLAN

De Vormgevingsvisie deel C voor 'De Groene Loper', de bovengrondse ontwikkeling na de gereedgekomen ondertunneling van de A2 traverse door Maastricht, is opgezet als een stedenbouwkundige uitwerking van het plan uit de tender in 2009. Deze uitwerking is een 'doorontwikkeling' van de oorspronkelijke plannen om na 8 jaar met een actuele versie de veranderde bouwopgaven opnieuw aan te kunnen sturen. Met behoud van de uitgangspunten en kwaliteiten waarvoor in de tenderfase gekozen is. **Het stedenbouwkundige masterplan en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan zijn samengevoegd tot één geheel.** In dit toetsingskader voortaan 'Vormgevingsvisie-C' (VV-C) genoemd.

De opdrachtgevers en ontwerpers die bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan 'De Groene Loper' betrokken zijn, vinden in het **masterplan en de VV-C** een naslagwerk waarin de **uitgangspunten die tot het plan hebben geleid** zijn verzameld. Ook als men werkt op onderdelen moet er zicht zijn op de totaliteit, daarom moeten de documenten het masterplan en het VV-C steeds in zijn geheel aan de diverse stakeholders en ontwerpers ter hand gesteld worden.

De **VV-C formuleert de spelregels** voor het voeren van een **beeldregie** over de planonderdelen, voorspelt "hoe het eruit gaat zien" en **bewaakt de samenhang met het bestaande stadsdeel Maastricht-oost.**

De kwaliteiten die minimaal gerealiseerd moeten worden om een eenheid te bereiken in de uitwerking van de verschillende gebouwen en in de openbare ruimten, worden erin genoemd.

Voor het realiseren van een hoogwaardig plan zijn een goede **organisatie van het proces** en een kwaliteitsdebat nodig. Er zal een **Supervisor(-team)** benoemd worden dat in enkele ontwerpessies de **architecten stimuleert** naar een goed ontwerp waarvoor zij een positief advies aan de Commissie Welstand en Monumenten kan geven. Daarna brengt de **Welstand en Monumenten Commissie van de Gemeente Maastricht een onafhankelijk advies uit**, alvorens een Omgevingsvergunning verleend kan worden.

Voor de ontwikkeling van de **vier delen** van de **Groene Loper** wordt een procedure gevolgd met een aantal **workshops per deelgebied**. Het programma van eisen, de financiële kaders, de stedenbouw en de architectonische uitwerking worden gelijktijdig onderzocht in een gezamenlijk overleg van opdrachtgevers, ontwerpers en ambtelijke vertegenwoordigers.

BEOORDELING

Het toetsingskader is een **resumé** van de in het **masterplan geformuleerde beoordelingscriteria** en is bedoeld als een **gebiedgebonden aanvulling op de Welstandsnota** van de Gemeente Maastricht.

De beoordeling zal steeds plaatsvinden op basis van tekeningen (**plattegronden, doorsneden en gevels**), het planonderdeel **ingetekend in het stedenbouwkundige masterplan** en **gevisualiseerd tussen de belendingen of in de straatwand**. Voor de beoordeling en afstemming van het **materiaalgebruik en kleurstellingen** is een **bemonstering** vereist.

Een grote **maquette 1/200** (opgesteld in het A2 info centrum) van de bestaande situatie, in **te vullen met nieuwe ontwerpen** in diverse stadia, is een beproefde methode om tot onderlinge afstemming te komen en tussentijds te communiceren met alle betrokkenen.

Hierna wordt de hoofdstuk indeling van het masterplan rapport aangehouden:

2 PLANKWALITEITEN PER DEELGEBIED

De ontwikkelingen langs 'De Groene Loper' hebben de unieke mogelijkheid om het **samengaan van het landschap, de stedenbouw en de architectonische uitwerking** gelijktijdig en in overeenstemming met elkaar te laten plaatsvinden. Het kenmerk van alle geslaagde buurten en stadsdelen uit het verleden die in de loop der tijd steeds weer opnieuw (op) gewaardeerd worden en een goede sociale samenhang en waardeontwikkeling behielden.

De beoordelingscriteria voor plannen langs 'De Groene Loper' zijn in eerste instantie bedoeld om een ruimtelijke synthese en synergie tussen de verschillende planonderdelen en de naastgelegen buurten tot stand te brengen.

De algemene gebied-gebonden criteria voor het geheel:

- 01 Het tot stand brengen van **diversiteit**.
Variatie in de nevenstelling van verschillende projecten.
Meerdere verschillende woontypologieën en beukmaten toepassen.
Uitdrukking geven aan de individualiteit van het wonen en tevens ensemble-werking tot stand brengen.
Aanpassingen in de tijd mogelijk maken.
- 02 **Continuering van de dwarsstraten**.
Gebouwde aansluitingen aan bestaande gebouwen, indien van toepassing.
- 03 **Hoekwoningen of hoekappartementen** op de hoekpercelen.

- 04 **Verschillen in bouwhoogten en hoogteaccenten op bijzondere plaatsen**.
Optoppen tot 5 lagen toestaan.
- 05 **Architectuur geeft waardigheid** aan de laan door middel van:

Incidenteel andere gebruiksprogramma's mogelijk gemaakt door grotere verdiepingshoogte op begane grond.

De doorsnede van het gebouw benut de hoogteverschillen in het terrein.

Een ruimtelijke overgang tussen huis en laan met voortuin, tuinmuur en / of tuinhek.
- 06 **Plasticiteit in de gevelwand** tot stand brengen met elementen als erkers en uitbouwen.
Contact van het wonen met de Laan van binnenuit.
- 07 **Aandacht voor het detail**.
Kleine architectonische elementen als luifels, goten en lantaarns.
Betekenisvolle decoratieve elementen in het metselwerk en verbijzonderingen in de gevel.
- 08 **Parkeeroplossingen die bijdragen aan een hoogwaardige stedelijke invulling** (ze vormen een integraal onderdeel van de beoordeling).
Collectieve en sociaal veilige buitenruimten op de binnenterreinen.
Bestaande bomen worden waar mogelijk gehandhaafd.
Markering van de inritten met poorten en poortgebouwen vanaf de Groene Loper.

3 STEDENBOUWKUNDIGE BEELDKWALITEIT

Grondtonen:

Het samengaan van stedenbouw en architectuur is de grote uitdaging die aan de ontwikkeling van 'de Groene Loper' gesteld wordt. Deze samenhang is allereerst gebaseerd op **twee 'grondtonen'**.

'Grondtoon' verwijst naar de hoofdtoon van een akkoord in de muziek. Dat wat de deelgebieden samenbindt, dat wat de laan tot een geheel maakt, alvorens de individuele interpretaties van de verschillende ontwerpers in gang gezet kunnen worden. Een individualiteit die voortkomt uit consensus over een aantal algemene basisprincipes.

De eerste grondtoon is het **grondvlak van de Groene Loper, de continue bestrating van het openbare lint en de bomenrijen.**

De navolgende in het masterplan genoemde stedenbouwkundige principes ondersteunen het karakter van de laan:

Masterplan hoofdstuk 3.1

De minimale bouwhoogte van 2,5-3 lagen is bepalend voor het ruimtelijk beeld van de Laan. Hoogte, doorsnede en woningtypologie is een integrale ontwerppoging.

Het dak als ruimtelijk element is een ontwerptheema voor de Laanbebouwing.

Masterplan hoofdstuk 3.3

Het opgetilde woonniveau dat voortkomt uit het benutten van de aanwezige niveauverschillen in de percelen kan bijdragen aan het statige karakter in de traditie van de stadslanen. Het wonen kijkt royaal uit op de laan en wordt een principe voor alle op de laan betrokken woningen. De 'mate van optillen' verschilt per locatie en wordt beschreven in par 3.3. De mogelijkheden om aantrekkelijke en vernieuwende woontypologieën te ontwikkelen kunnen benut worden.

Masterplan hoofdstuk 3.4

Daar waar het wonen niet opgetild wordt, zal een verhoogde begane grond verdieping (3,50m) toegepast worden, die mogelijkheden biedt om de plint te transformeren van woning naar werk- of winkelruimte aan huis en omgekeerd.

Masterplan hoofdstuk 3.6

De hoeken van de bouwblokken worden veelal gesloten met bijzondere hoekwoningen of appartementen. Op geschikte plekken, met name in het centrumgebied, wordt de mogelijkheid gegeven om daar een commerciële functie in onder te brengen. Deze hoeken zijn aanmerkt als de 'specials' in de reeks, die samen de bijzondere herkenbare plekken aan de laan gaan uitmaken.

Masterplan hoofdstuk 3.7

De straathoeken met aangrenzende tuinen worden gesloten met tuinmuren of voetsmuren met mee-ontworpen tuinhekken (zie ook 4.6 erfafscheidingen).

Masterplan hoofdstuk 3.8

De parkeervoorzieningen voor de bewoners worden veelal ondergebracht op de binnenterreinen. De inritten langs de Groene Loper worden gemarkeerd met poorten die een onderdeel van de architectuur van de gebouwen vormen. Of worden ondergebracht in poortgebouwen, die behoren tot de reeks 'specials', die de lange gevelwanden langs de laan scanderen.

Masterplan hoofdstuk 4.2

De lage muurtjes langs de voortuinen. Dit onderdeel, behoort in feite tot de stedenbouwkundige grondtoon. Dit principe wordt aangezet bij de bestaande bebouwing langs het Konings- / Oranjeplein en bij de Lourdeskerk. Het is de klassieke overgang van de privétuin naar het openbare gebied uit de voorbeeldige stedenbouw van de bestaande omgeving. Een individuele voortuin langs de statige laan vraagt om een collectieve begrenzing of afscheiding. Sedert de tenderfase het meest gepubliceerde beloftevolle beeld van het wonen langs de laan.

De tweede grondtoon is de **opbouw en de materialisering van de gevelwand**.

Hiervoor worden in het masterplan hfst. 3 'de stedenbouwkundige principes van de stedenbouw' drie thema's gevisualiseerd. Ze vormen de uitgangspunten voor een vrije compositie van de delen in een geheel en staan aan de basis van het plan dat eerst gedacht was als een aaneenrijgen van verschillende initiatieven maar nu als projectmatige totaalontwikkeling gerealiseerd gaat worden.

Twee axioma's:

1 Verschillen in de percelen, blokken of ensembles komen mede voort uit verschillen in woningtypen en niet enkel door verschillende façades voor hetzelfde standaardtype te plakken.

2 Verwijzingen naar voorbeelden uit het verleden zijn nooit letterlijk maar worden geanalyseerd en geïnterpreteerd.

Bij de grondgebonden woningen wordt niet de individuele woning, als pandjes naast elkaar, uitgedrukt maar aaneen rijgen van kleine ensembles. (Tenzij er sprake is van individueel opdrachtgeverschap of vrijstaande woningen). Het ritme van de gevelwand wordt niet bepaald door de percelen maar door een korter ritme van raamopeningen en penanten die het 'grond' ritme van het kleine ensemble bepaalt. Hierop kan in het naast liggende ensemble gevarieerd en van afgeweken worden.

De appartementengebouwen drukken ook niet het rijgen en stapelen van plattegronden uit, van woonkamers en balkons functioneel boven en naast elkaar, maar zoekt eveneens naar het 'grond' ritme voor het totale blok, alvorens hier compositorische variaties op te gaan maken. De grondgebonden woningen en de appartementenblokken komen nader tot elkaar en drukken niet hun typologische verschillen uit maar onderwerpen zich juist aan een streven naar stedelijke samenhang.

Maar tussen de aaneengeregen appartementenblokjes en woningensembles kunnen breuken en variaties ontstaan. Ze hoeven niet altijd gelijkgestemd te zijn en met dezelfde taal te spreken, het onvertogen woord mag uitgesproken worden.

Zie Masterplan hoofdstuk 3.1

Bouwhoogtes

De minimale differentiatie in bouwhoogte is vastgelegd in het stedenbouwkundige masterplan.

Het plan staat op onderdelen afwijkingen in deze bouwhoogte toe, mits de beoogde contrasten en levendige afwisseling gehandhaafd blijft. De workshops en het supervisie overleg zijn hiervoor ingesteld.

Zie Masterplan hoofdstuk 3.2

Variaties in de wand en kleine ensembles

Citaat Masterplan: 'Een groepje woningen vormt tezamen een architectonische eenheid: klein ensemble'.

Het klein ensemble is gesteld op een maximum van 4-6 woningen/ (max. 25m).

De verschillende ensembles onderscheiden zich ten opzichte van elkaar als themavariaties, maar binnen de eerder genoemde 'grondtonen'. Werkelijke incidenten zijn gemarkeerd als 'specials' op de stedenbouwkundige totaalkaart. De onvertogen woorden vallen plotseling tijdens het proces.

Zie masterplan hoofdstuk 3.5

Transformatiemogelijkheden

Het stedenbouwkundige plan en in het verlengde daarvan het bestemmingsplan, is niet gefixeerd op de huidige volumes. In het basisontwerp worden transformatiemogelijkheden en vergrotingen van het volume van de woning meegenomen.

4 ARCHITECTONISCHE BEELDKWALITEIT

4.1 HOOGWAARDIG EN DUURZAAM MATERIAALGEBRUIK

MATERIALEN EN TEXTUREN

Ieder afzonderlijk planonderdeel van 'de Groene Loper', heeft baksteen als hoofdmateriaal. Dit materiaal kan gecombineerd worden met andere materialen die altijd een ondergeschikte rol spelen. Zoals natuursteen toegepast wordt samen met baksteen bij constructieve knooppunten of als extra versterking en verduurzaming van het materiaal, zoals bij plinten en treden. De materialen en kleuren worden gekozen uit een in de ontwerpworkshops samen te stellen kleuren- en materialenpalet. Waarbij het streven naar eenheid en het aansluiten op de omgeving zo nu en dan afgewisseld kan worden met incidenten. Ieder gebouw heeft slechts één hoofdkleur.

De eigen identiteit van het ontwerp mag niet enkel voortkomen uit de bijzonderheid van de materiaalkeuze maar kan wel ontstaan door de bijzondere verwerking van materialen en de kwaliteit van de detaillering ervan. Bij de verwerking van het materiaal zou de ontwerper op onderdelen moeten experimenteren met het tot stand brengen van texturen en het samenstellen van een reliëf. Dit leidt tot extra schaduwwerking in de architectuur, hetgeen eerder aangesproken werd met het brengen van plasticiteit in de gevelwand en het uitdrukken van de muurdikte in diepe neggen.

De grafische compositie van de gevel wordt gemaakt met open en gesloten vlakken en materiaalwisselingen. Louter grafische motieven door middel van meerdere kleuren baksteen zonder verdere profilering behoren daar niet bij.

-De toe te passen materialen zijn overwegend natuurlijke materialen.

-In natuurlijke kleur of in geschilderde vorm. Het schilderen van baksteen, in de traditie van de stad, wordt gepropageerd. Stucwerk als gevelafwerking vervult indien toegepast altijd een secundaire rol.

-De toegepaste materialen laten een fraaie veroudering zien in de loop der tijd.

-Niet toegestaan in deze stedelijke situatie zijn kunststof plaatmaterialen voor gevel en goot bekledingen. Mede doordat met de textuur, de detaillering en de veroudering van deze materialen een natuurlijke veroudering onvoldoende tot stand kan komen.

-Schuine daken worden belegd met natuurlijke dakmaterialen als leisteen, metaal of keramische pannen. Ook hier zijn kunststof dakbedekkingen die in het zicht komen uitgesloten.

4.6 OVERIGE SPELREGELS

Spelregels voor uitbreidingen van woningen:

-Uitbreidingen

Mogelijke woninguitbreidingen (als genoemd onder 3.5) zullen zo veel mogelijk mee ontworpen worden en als opties aan de toekomstige eigenaren overhandigd worden. De uitbreidingen dienen altijd één geheel te vormen met de hoofdmassa's en de architectonische uitwerking daarvan.

-uitbreidingen zijn niet mogelijk buiten het aangegeven (c.q. Uit te geven) bebouwingsoppervlak (excl. erkers).

Enkele hoven hebben een openbaar karakter, hier gelden dezelfde welstandscriteria als voor de straatwanden langs de laan en in de zijstraten.

-Privacyschermen

De overgang tussen privé en openbaar moet een onderdeel van het architectonisch ontwerp zijn. Privacy mag niet tot stand gebracht worden met behulp van losse schermen en schuttingen.

-Erf afscheidingen

De privacy bij de grondgebonden woningen, langs de openbare straat en als sluitingen van de straathoeken, wordt met gemetselde tuinmuren geregeld.

De muurhoogte is 2,0m.

Deze tuinmuren kunnen opengewerkt worden met metalen hekwerken op voetmuren die een onderdeel van het gebouwontwerp zijn. Standaard-fabrieks-hekwerken begroeid met klimplanten of ligusterhagen zijn hier niet toepasbaar.

Poorten en hekken langs openbaar gebied zijn integraal onderdeel van het ontwerp en dienen te worden voorgelegd aan de supervisor.

-Installaties op het dak

Deze worden samengevoegd en ondergebracht in schoorstenen die in vorm en materiaal geheel geïntegreerd zijn in de architectuur van het gebouw. Niet toegestaan zijn installatiebuizen die zichtbaar over de daken lopen, of uitblaasmonden die over de dakrand heen steken (veel voorkomend bij bepaalde verwarmingssystemen).

De effecten van de installatietechniek dient op de definitieve geveltekening verwerkt te worden. Deze zullen mede getoetst worden.

-Bovendakse uitbreidingen

Dakkapellen die samenvallen met het gevelvlak worden als een onderdeel van dat gevelvlak ontworpen. Vrij op het dak geplaatste dakkapellen zijn met dakvlak omgeven. De architect van de grondgebonden woningen ontwerpt de uitbreidingsopties die meteen of later toegevoegd kunnen worden mee.

Spelregels voor toevoegingen aan gebouwen:

-Reclame

Reclame uitingen bij de commerciële functies worden geïntegreerd in de pui indeling. Naamsaanduidingen op de gevel van de institutionele functies moeten opgenomen worden in de architectuur.

-Rolluiken

Het achteraf aanbrengen van rolluiken op de gevel verstoort in hoge mate de gevelkarakteristiek en zijn onwenselijk. Rolluikvoorzieningen die direct of later ingebouwd kunnen worden, dienen met de geveldetails meeontworpen te worden.

-Zonweringen

Beweegbare zonweringen kunnen toegepast worden maar mogen eveneens de karakteristiek van de gevel niet verstoren. Bij nieuwbouw zullen vooraf plaatsreserveringen of voorzieningen getroffen worden om later aan te brengen zonweringen te integreren in het gevelontwerp. Zonweringen inclusief het toebehoren zullen in gesloten toestand zoveel mogelijk binnen de gevellijn blijven en binnen de contouren van het kozijn vallen. Uitvalschermen zijn toegestaan.

Zonnecollectoren

Deze worden opgenomen in het dakvlak, in dezelfde hellingshoek als het dak (volgens 4.5) /, in geval van platte daken worden ze binnen een hoek van 20 graden vanaf de naar het openbaar gebied gekeerde dakranden geplaatst. De kleur van de omranding wordt afgestemd op de dakbedekking indien de panelen zichtbaar zijn vanaf de straat.

-Schotelantennes

Dienen zo geplaatst te worden dat ze minimaal zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

mijn groene loper

 **Ballast Nedam**

development

Avenue2


Humblé Martens

architectuur en stedelijk ontwerp

WEST 8