Nieuwbouw Kievitstraat Ten Boer

Stedenbouwkundige kaders



Augustus 2026

Gemeente Groningen

Inhoud

	Inleiding	**3**
	Analyse	**5**
	Ligging in het dorp	5
	Blik op de geschiedenis	7
	Ligging in de wijk	8
	Karakter van het schoolgebouw	10
	Stedenbouwkundige bouwstenen	**11**
	Plankaart	11
1	We behouden de morfologie van de plek	12
2	We kiezen voor een hof met een rij	13
3	We differentiëren in woontypologie	14
4	We maken een afwisselend geheel van ruimtes en volumes	15
5	We maken een groene zoom rondom alzijdige bebouwing	17
6	Het hof als architectonisch ensemble en rijwoningen met een eigen vormentaal.	18
7	We parkeren geclusterd aan de rand van het projectgebied	19
8	We maken een duurzame en beheervriendelijke inrichting	20

Stedenbouwkundige kaders

augustus 2026
Nieuwbouw Kievitstraat Ten Boer



Een schaaktoernooi in de Oude Huifkar, Schaakclub Ten Boer

Inleiding

In dit document staan de ruimtelijke kaders en spelregels voor het herontwikkelen van de locatie naar woningbouw. Een referentieontwerp ligt onder deze kaders ambities en effecten te verduidelijken.

De Huifkar is jarenlang een begrip van betekenis geweest in de wijk Kloostermolen in Ten Boer. Meerdere generaties kinderen uit het dorp en de omliggende dorpen kwamen hier dagelijks. Kloostermolen is een heuse bloemkoolwijk, met woningen rond hofjes en een apart wandelnetwerk. Het schoolgebouw lag altijd middenin deze wijk en was door haar bouwmassa opvallend en anders. De school is ondertussen verhuisd en het voormalige schoolpand zal gesloopt worden. De plek houdt een bijzondere betekenis voor het dorp.

De opgave voor deze plek is herontwikkeling naar woningbouw, op een passende manier. Het beoogde programma voor deze woningbouw is goedkopere koop, met een afwisselend programma van woningtypologieën. Startende gezinnen en ouderen die kleiner willen wonen zijn de grootste doelgroepen.

Deze ruimtelijke kaders schrijven voor waar een nieuwe woningbouwontwikkeling stedenbouwkundig gezien aan moet voldoen. De kaders zijn specifiek voor deze locatie en zijn aanvullend op vigerend gemeentelijk beleid en verordeningen. De kaders zijn ook grotendeels geïnspireerd op de locatie, haar bijzonderheden en verleden als publieke plek.

Bij de totstandkoming van deze stedenbouwkundige kaders heeft ook participatie een rol gespeeld. In de periode januari - november 2025 zijn inloopbijeenkomsten voor omwonenden georganiseerd, waarbij wensen en bezwaren zijn meegenomen in het maken van het uiteindelijke ontwerp.

In dit stuk beginnen we met een analyse van deze plek, met inachtname van de context van Ten Boer en cultuurhistorie. Daarna volgen de stedenbouwkundige kaders die aan de hand van tien bouwstenen worden toegelicht.



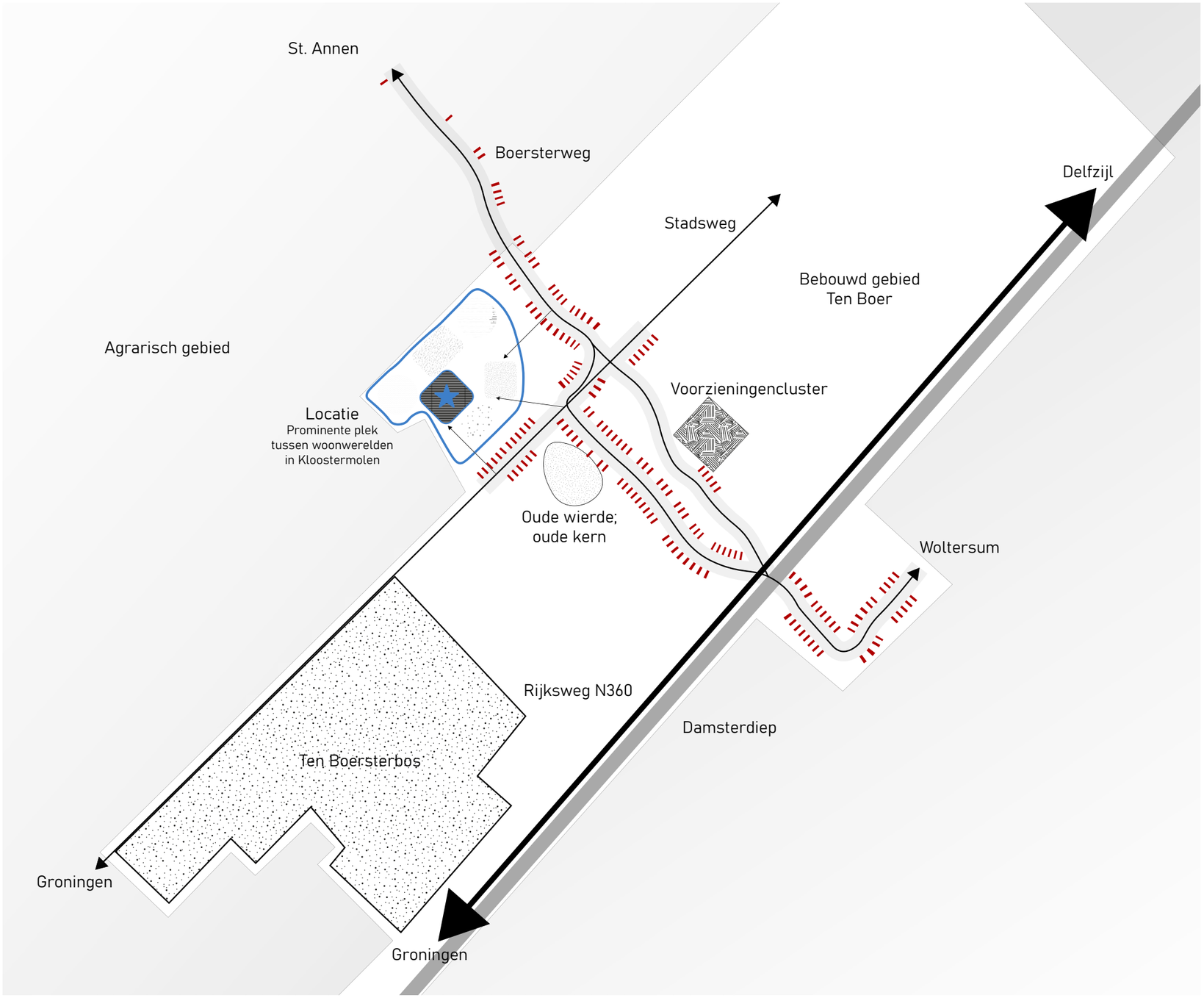
Het plangebied



Het plangebied

Analyse

Ligging in het dorp
De locatie ligt aan de westelijke rand van Ten Boer, in het hart van Kloostermolen. De tekening rechts toont in blauw de contour van Kloostermolen. De locatie ligt op enige afstand van het historische en functionele hart van het Dorp. De Huifkar ligt in de luwte, midden in een gebied met grondgebonden woningen.



Analysekaart van de ligging van De Huifkar ten opzichte van de rest van het dorp.

Een blik op de geschiedenis
De plannen voor Kloostermolen werden gemaakt in rond 1970. Veel van de oorspronkelijke verkaveling van het landschap is nog herkenbaar. Watergangen zijn deels behouden. Ze scheiden de woonerven in de wijk en hebben vaak een wandelpad.

Het schoolgebouw heeft enkele verbouwingen ondergaan. Vroeger had het duidelijk herkenbare entrees met een dak in de vorm van een halve cilinder, passend bij de naam Huifkar.

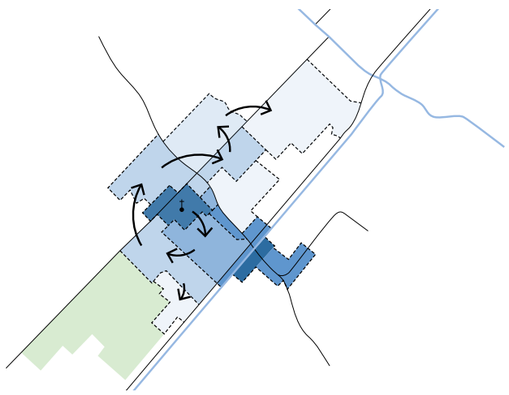
Het gebouw stond altijd solitair in de ruimte, op afstand van de straat. Het schoolplein bevond zich ogenschijnlijk op enige afstand van de weg door de plaatsing van en haag. Het terrein heeft verschillende inrichtingen gekend, een analyse op Topotijdreis laat zien dat de gehele kavel ooit onderdeel was van het schoolplein. Uit oude foto's blijkt dat na de aanleg de openbare ruimte een natuurlijke, ruige, maar speelse inrichting had. Dit is passend voor een tijd waarin contact met het land en de medemens centraal stond.



De entree van de Huifkar, ca. 1980, Beeldbank Groningen



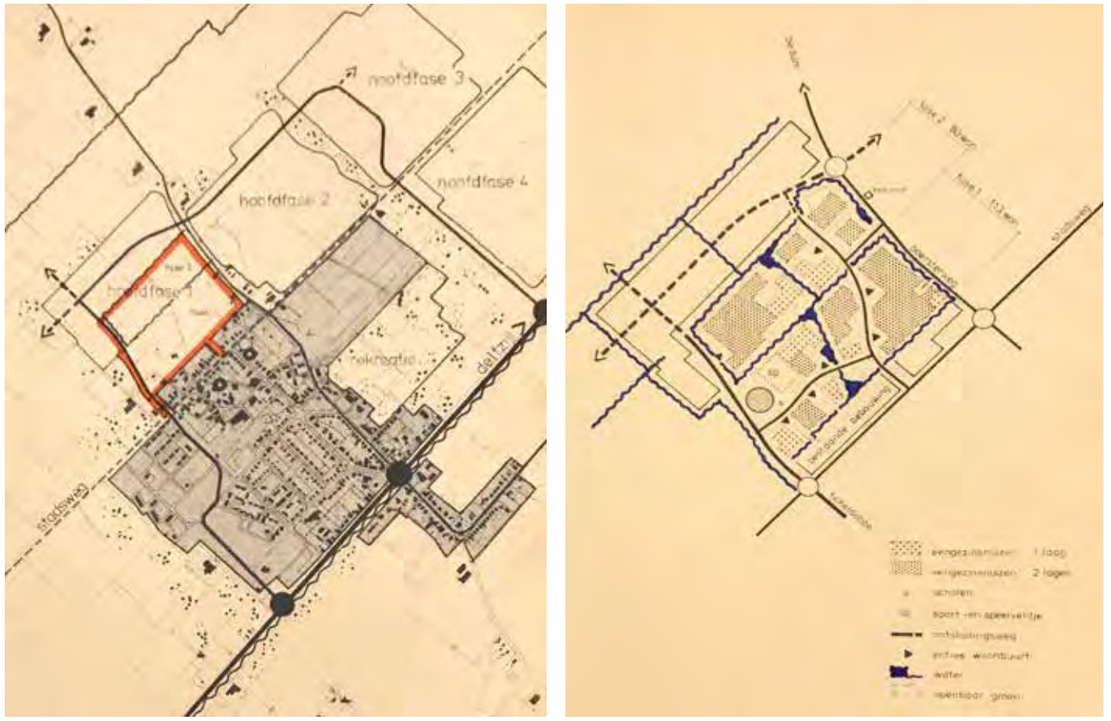
Sinterklaas bij De Huifkar, ca. 1985, Beeldbank Groningen



Kloostermolen als op zichzelf staande uitbreiding in een reeks van uitbreidingen van Ten Boer, elk een kind van zijn eigen tijdsgeest. Uit Cultuurhistorische analyse Ten Boer, Steenhuis Meurs, 2022



Speels contact met de natuur was na de bouw vanzelfsprekend, ca. 1984, Beeldbank Groningen



De oorspronkelijke plannen van Kloostermolen, uit de cultuurhistorische analyse van Steenhuis Meurs, 2022.



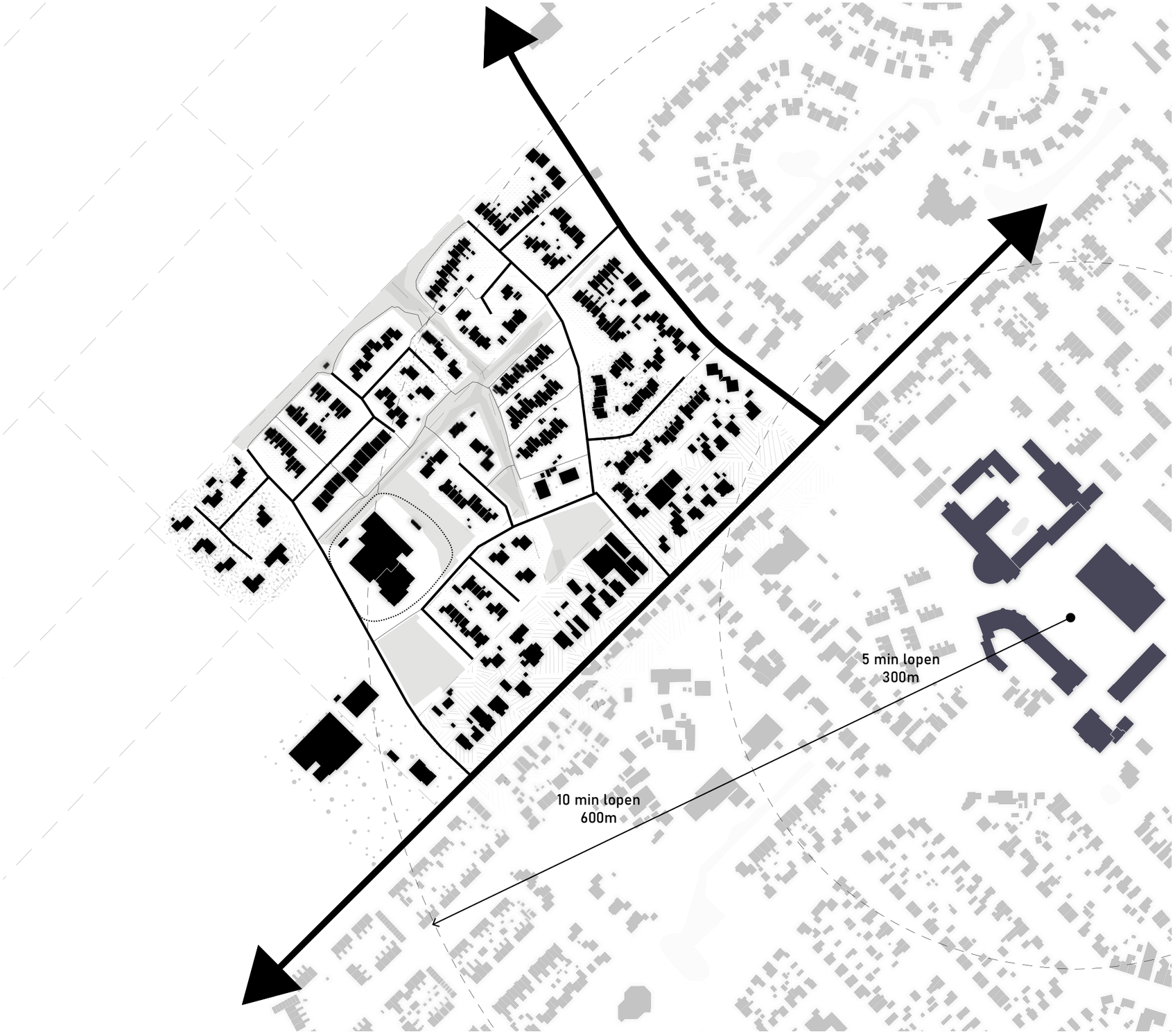
Een analyse van de wijzigingen van de afgelopen 50 jaar. Opvallend is de afhechting van het achterste stuk schoolplein

Ligging in de wijk
Wie inzoomt ziet dat de wijk nog veel historische verkaveling heeft behouden. Kloostermolen was een uitbreidingswijk van Ten Boer in de jaren ‘80. De wijk paste in een reeks van uitbreidingen van het dorp van de afgelopen 100 jaar. De wijk is een op zichzelf staand geheel van woonerven en doodlopende straatjes. Een typisch product van de bloemkoolgedachte van de jaren ‘80.

De wijk kent een informeel netwerk van wandelpaden tussen de woonerven. De Huifkar ligt op een schakelpositie in dit netwerk, met kans om betere verbindingen te maken, mede omdat de Kievitstraat voor de auto niet langer aantakt op de Reigerstraat.

Elk woonerf kent een eigen karakter en woningtypologie. De woonerven zijn ontworpen als op zichzelf staande eenheden, met onderlinge samenhang. Zo kennen ze vaak een vergelijkbare woningtypologie, dakopbouw en materiaalgebruik. Ze delen straatjes en zijn vermoedelijk veelal ontworpen met ontmoeting en ons-kent-ons als leidende waarden.

De locatie ligt op loopafstand van het voorzieningencentrum en vormt deels de rand van het dorp.



Analysekaart van de ligging van De Huifkar ten opzichte van de rest van de wijk.



Het Fazanthof



Wandelpad en groenstrook tussen het Fazanthof en De Huifkar



De Kievitstraat



Het wandelnetwerk langs de sloot aan het Kwartelhof



Het Zwaanhof

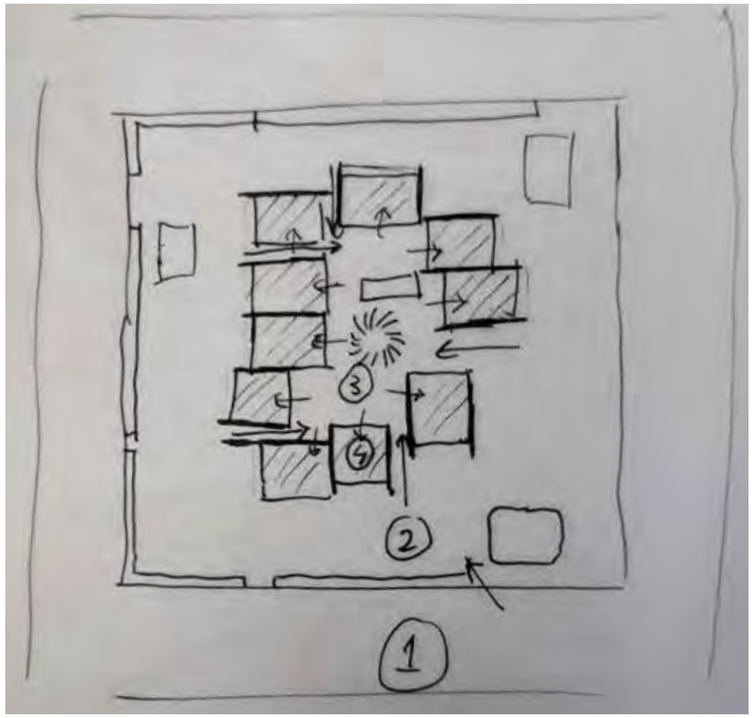


Het verloren trapveldje tussen het Zwaanhof en De Huifkar.

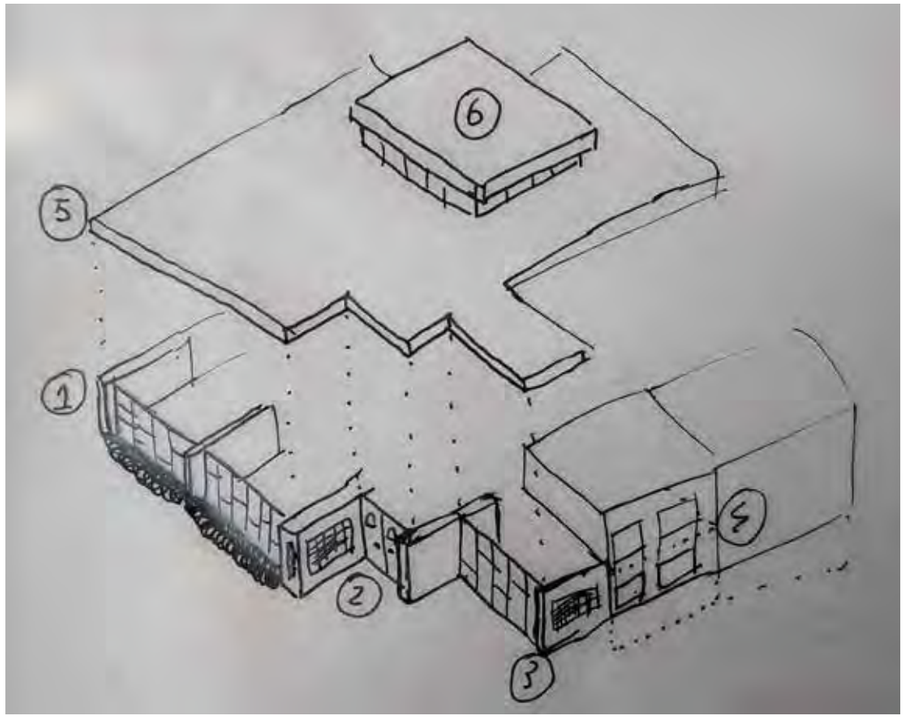
Karakter van het schoolgebouw
Een analyse van het gebouw biedt inspiratie voor ruimtelijke uitgangspunten, en aanleiding tot behoud van enkele karakteristieken.

Het gebouw kent een organisatie van binnenuit. Docenten en leerlingen kwamen binnen via een licht verscholen entreedeur en betraden de centrale hal. Vanuit de centrale hal, bestaande uit meerdere ruimtes, konden ze de lokalen aan de buitenzijden van het gebouw betreden.

De architectuur en het samengestelde volume van het gebouw weken af van de omliggende woonerven. Het gebouw heeft platte daken, verbonden met één daklijn. Volumes staan orthogonaal bij elkaar georganiseerd. Raampartijen zijn gepartitioneerd door stevige wanden.



Schets van organiserende, radiale systeem van het oude schoolgebouw: 1) de openbare ruimte, de straat, 2) het schoolplein, semi-publiek, 3) de centrale organiserende ruimte, 4) de leslokalen, ontsloten van binnenuit



Schets van kenmerkende architectonische elementen van het oude schoolgebouw: 1) partitionerende wanden met lichtvoetige glazen pui ertussen, 2) enigszins verborgen entrees, 3) kunstzinnige details op de muren, 4) verspringing in hoogte, 5) daklijn die continu is en eenheid maakt, 6) accentuering centrale ruimte



Aangezicht vanaf hoek Reigerstraat - Kievitstraat.



Verdeling van de pui



Detaillering muren

Plankaart | voorbeelduitwerking

Legenda

- tegelverharding (dikke tegels) met stroken gefundeerd gras
- voetpad, betontegels
- voetpad, halfverharding
- parkeervak
- klinkerverharding
- boom 1e orde, nieuw
- boom 2e orde, nieuw
- solitaire meerstammige heester
- haag, nieuw
- lage sierheesters gemengd
- vak aanvullen met lageheesters
- heuvel / glooing talud maximaal1:4
- kruiden en bloemrijk gras (hoog)
- kruidenrijk gras (laag)
- containerhuisje of semi ondergrondse container
- nieuwe voetgangers / fietsbrug
- boom, bestaand behouden
- boom, bestaand, verplanten
- bestaand hogeheesters en bosplantsoen
- haag, bestaand
- rijbaan aansluiten op bestaand
- rijbaan bestaand
- lichtmast, verplaatsen / nieuw
- projectgrens



Plankaart met voorbeelduitwerking

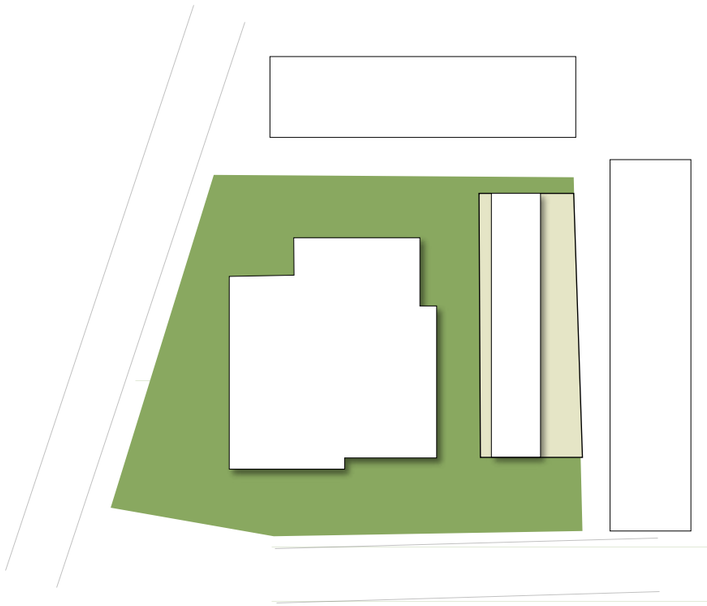
Stedenbouwkundige bouwstenen

De plankaart en de bouwstenen
Stap voor stap leggen we aan de hand van 8 bouwstenen principes en randvoorwaarden uit. We houden de originele opzet van de plek in stand en maken de plek ook voor buurtbewoners aantrekkelijk om te bezoeken. Tegelijkertijd kiezen we voor een woonmilieu dat passend is in de wijk en de sociale samenhang van toekomstige bewoners stimuleert.

Het stedenbouwkundig uitgewerkte model is tot stand gekomen na afweging van verschillende andere structuurmodellen, waaronder een enkel appartementencomplex en een variant met de woningen naar de straat toe. Het doorgewerkte model scoorde het beste op een brede waardenafweging, waar o.a. ruimtelijke passendheid, cultuurhistorie, ontmoetingskansen en beheer in zijn afgewogen.

Toelichting op de voorbeelduitwerking
De plankaart dient als voorbeelduitwerking en verbeelding van de gewenste ambitie. Hierbinnen zit nog ruimte. Er zijn enkele keuzes gemaakt omtrent woningaantallen, parkeerplaatsen en te behouden bomen. Dit is een balans tussen wat stedenbouwkundig gezien past en wensen van omwonenden.

Het voorbeeldplan kent een maximaal ingepast aantal van 22 appartementen en 15 grondgebonden woningen. In het plan worden de parkeerplaatsen verdeeld over de Kievitstraat en Reigerstraat, om een evenredige belasting van verkeersdruk te bereiken. Voor voldoende kwaliteit van de randen van het plan en de wens voor behoud van bomen is het op sommige plekken een uitdaging om aan de parkeeropgave te voldoen. Uitgangspunt bij het realiseren van voldoende parkeerplaatsen is dat we zoveel mogelijk bomen behouden. Anders wordt gekeken of bomen verplaatst kunnen worden.



Element	Toelichting	Aantal
Grondgebonden woning	100-150 m² BVO	15
Appartement/ beneden-bovenwoning	70-80 m² BVO	ca. 22
Som woningen in plankaart		**37**
Parkeeropgave grondgebonden woningen	1,9 (norm) x 15	29 (+)
Parkeeropgave appartementen	1,2 (norm) x 24	27 (+)
Parkeeropgave verwijderde parkeerplaatsen	Kievitraat, Reigerstraat	11 (+)
Reductie parkeeropgave vrije parkeerplaatsen	o.b.v. onderzoek, 90% bezetting	25 (-)
Som benodigde parkeerplaatsen		**42***

Toelichting op benodigde aantal parkeerplaatsen volgens parkeernormenbeleid

1. We behouden de morfologie van de plek
Het plan bestaat uit twee blokken: een compact alzijdig volume vrij in het groen, ongeveer op de plek van het huidige schoolgebouw en een blok met rijwoningen die met de achterzijde en achtertuinen grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan het Zwaanhof. Het compacte volume verwijst naar de morfologie van het schoolvolume.
Het alzijdige volume is plaatselijk 3 lagen, of 10 meter en plaatselijk 2 lagen tot 8 meter. De maximale hoogte is 3 lagen, of 10 meter. Het maximale aantal woningen ligt niet vast, maar past altijd binnen de geschetste contouren.

Het totale bouwvlak van het compacte volume is een op zichzelf staande eenheid, in lijn met de oorspronkelijke bloemkoolgedachte, en reageert niet op direct aanliggende rooilijnen.

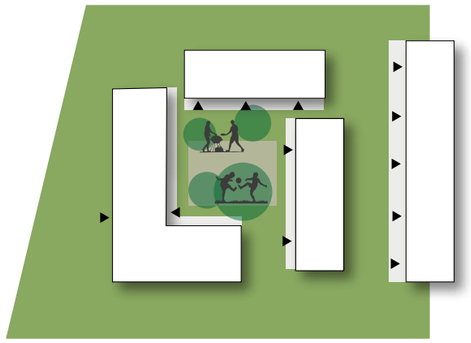
Er blijft veel maat tot de kavelgrens om de toekomstige openbare ruimte luchtig en aantrekkelijk te houden voor de hele buurt, waar sociale controle gewaarborgd is door de orientatie van de woningen. De omliggende ruimte wordt openbaar is voor de gehele buurt toegankelijk. Ook de groene doorgang tussen de bouwblokken blijft openbaar teogankelijk.

2. We kiezen voor een hof met een rij.

De oriëntatie en ontsluiting van de woningen in het compacte bouwblok is geïnspireerd op de ontsluiting van de oude school. De centraal gelegen bouwmassa bevat een binnenhof dezelfde functie van de oude hal van de school.

Het hof versterkt het ons-kent-ons karakter. Bewoners hebben ruimte om bloempotten en bankjes buiten te zetten. Het hof vormt één herkenbaar ruimtelijk geheel en functioneert als sociaal brandpunt. Het is een ruimte voor en door bewoners. Kleuters en peuters kunnen onbezorgd hier spelen. Het hof heeft een intiem en persoonlijk karakter. Er is zo min mogelijk verharding, het hof heeft een stevig groen karakter. Hier is ruimte voor een dorpse moestuin, een speeltuin, picknicktafel of grote bomen. De afmetingen van het hof blijven zo beperkt mogelijk, om het woonmilieu intiem te houden.

Bij de uitwerking van het hof zijn er enkele randvoorwaarden. De voordeuren en entrees zijn gelegen aan de hofzijde met een overgangszone tussen de voordeur en het hof. De hoofdentree van de appartementen (naar het hoofdtrappenhuis) is tweezijdig waardoor je van zowel vanuit de hof als van buiten naar binnen kan. Het aantal openingen tussen bebouwing is beperkt om de omslotenheid te waarborgen. Deze openingen zijn gevoelsmatig ‘geknepen’ en zijn nooit breder dan 7m. Het hof blijft onbebouwd en kan niet worden afgesloten met hekken. Het blijft openbaar toegankelijk.
De rijwoningen liggen met de rug naar de woningen aan de Zwaanhof. De voordeur ligt aan de groene doorsteek. Ook deze woningen hebben tussen de voordeur en het pad een overgangszone.



De woningen hebben een sterke relatie met zowel het hof als de omliggende openbare groenruimte. De plattegronden van zowel de hof- als rijwoningen zijn daarop afgestemd.

Dat betekent bijv. voor de appartementen dat zowel aan de hofzijde als de buitenzijde woonruimte aan de gevel grenst en niet een gevel volledig wordt benut voor slaapruimtes. Ook gevelopeningen worden zo ontworpen dat deze bijdragen aan voldoende interactie.

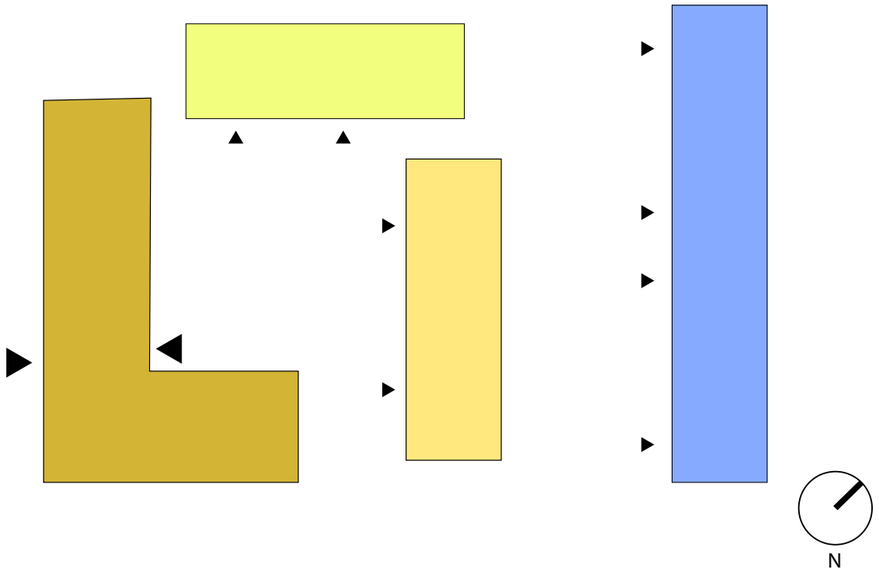
Geparkeerde fietsen van bezoekers hebben ruimte in het hof, bewoners parkeren fietsen in hun eigen berging. In het hof staan geen kliko’s en er zijn geen parkeerplaatsen. Het hof is open voor de hulpdiensten en een enkele auto voor bijvoorbeeld een verhuizing. Pakketdiensten worden ontmoedigd, bijvoorbeeld door brievenbussen bij de ingang van het hof te plaatsen.



Kinderen spelen veilig voor de woningen, Accordia Housing, Cambridge, landschap door Grant Associates



Woningen rond een collectieve binnentuin in Buurtschap De Gast, Zuidhorn, De Unie Architecten



3. We differentiëren in woontypologie
In het plan zijn verschillende types en groottes woningen te vinden. Het woonprogramma bevat koopwoningen in het betaalbaardere segment.

In het hof komt een combinatie van appartementen en eventueel beneden-bovenwoningen van ca 70-80m2 BVO en daarnaast compacte rijwoningen van ca 100m2 BVO. Appartementen krijgen de hoofdentree in de zuidelijke hoek van het hof. Voor in ieder geval een deel van de appartementen geldt dat er rekening wordt gehouden met toegankelijkheid via een lift.

De rij langs de achterzijde van de Zwaanhof bevat grondgebonden woningen van ca 100m2 en van ca 150 m2 met prive achtertuinen.
Er is plek voor een ruimte die collectieve functie of een buurtfunctie kan krijgen.



De Nieuwe Linie, Groningen, De Unie Architecten



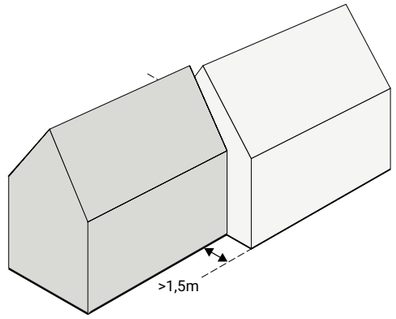
Ely Court, Alison Brooks Architecten



De Laak, Amersfoort, Zecc Architecten



Juvenaatlaan, Etten-Leur, LEVS Architecten



de rijwoningen hebben tenminste 1 verspringing in e rooilijn van minimaal 1,5 m

4. We maken een afwisselend geheel van ruimtes en volumes.

De gehele massa van het hof wordt opgedeeld in samenhangende volumes: korrels. Elke korrel bestaat uit een aantal woningen en kent minimale en maximale maten. De korrels zijn beperkt in lengte en zijn geïnspireerd op de oude klaslokalen die als bloemkoolroosjes rond de hal waren gepositioneerd.

Korrels zijn individueel te herkennen door de toepassing van spelregels voor posities en afmetingen. Elke korrel kent een minimale verspringing ten opzichte van naastgelegen korrel en afwisseling in hoogte van de dakrand. Korrels verhouden zich tot elkaar met haakse hoeken. In het hof worden minimaal 3 en maximaal 4 doorbraken gemaakt naar de omliggende openbare ruimte.
De onderlinge positionering van korrels zorgt voor een afwisselend bebouwingsbeeld met luwtes en ruimtes, dat past bij het verleden.
De posities van de volumes zorgen voor plekjes om te spelen, hoekjes om in te zitten en een speels en afwisselend beeld. Hierdoor zijn ruimtes gescharkeerd en onderscheidend.
Zo ontstaan er luwtes om een bankje te plaatsen of een bloempot neer te zetten.
Bewoners voelen zich zo thuis in hun stukje van het hof.

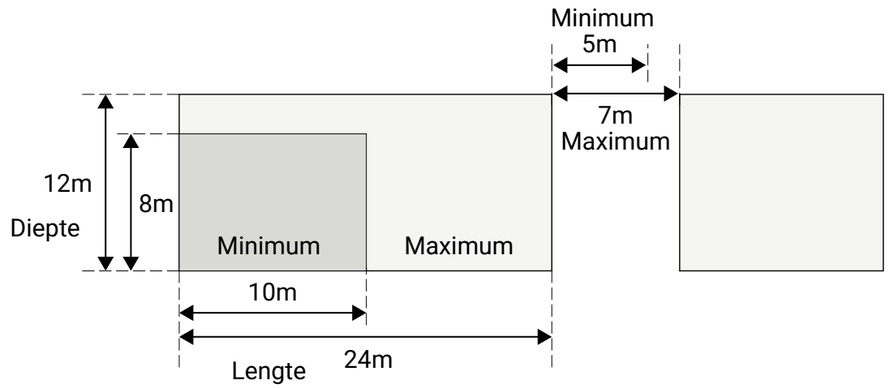


Woningen georiënteerd op het hof met een mee-ontworpen galerij

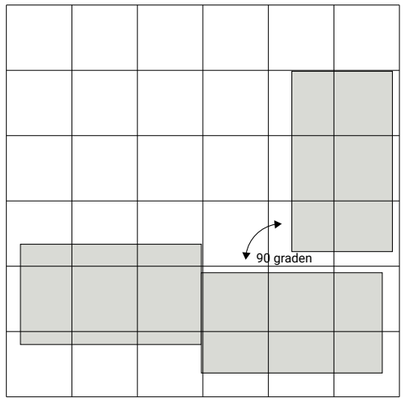


Voortuinen met lage hagen bij de rijwoningen, entree georiënteerd op het voetpad.

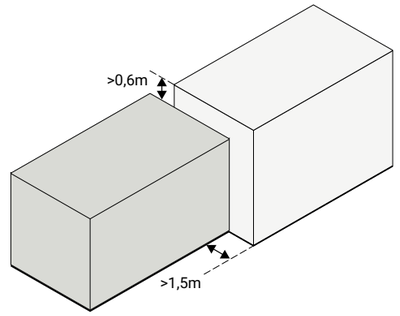
Het blok met rijwoningen heeft zijn eigen regels en bestaat uit woningen van 2 lagen met kap. Het mag een aaneengesloten rij zijn of worden opgeknipt in twee afzonderlijke rijen. Er komt in de totale rij minimaal 1 rooilijnverspringing van 1,5 - 2,5m.
Op de volgende pagina staat de spelregelkaart voor de bouwvlakken. In deze kaart staan de bouwvlakken en -hoogtes aangegeven.
Bij het hof mogen buitenruimtes worden gerealiseerd tot maximaal 2m buiten het bouwvlak, zowel de buitenruimtes op de begane grond als balkons op de verdieping.
Aan de noordwestzijde aan de waterzijde mogen buitenruimtes tot 3,5m uitsteken buiten het bouwvlak.
Voor de rijwoningen geldt dat de voortuinen aan de voorzijde maximaal 2m mogen uitsteken t.o.v. het bouwvlak. Zijtuinen zijn niet toegestaan.



De korrels kennen een minimum en een maximummaat, net als alle openingen tussen korrels



Korrels staan op een orthogonaal grid



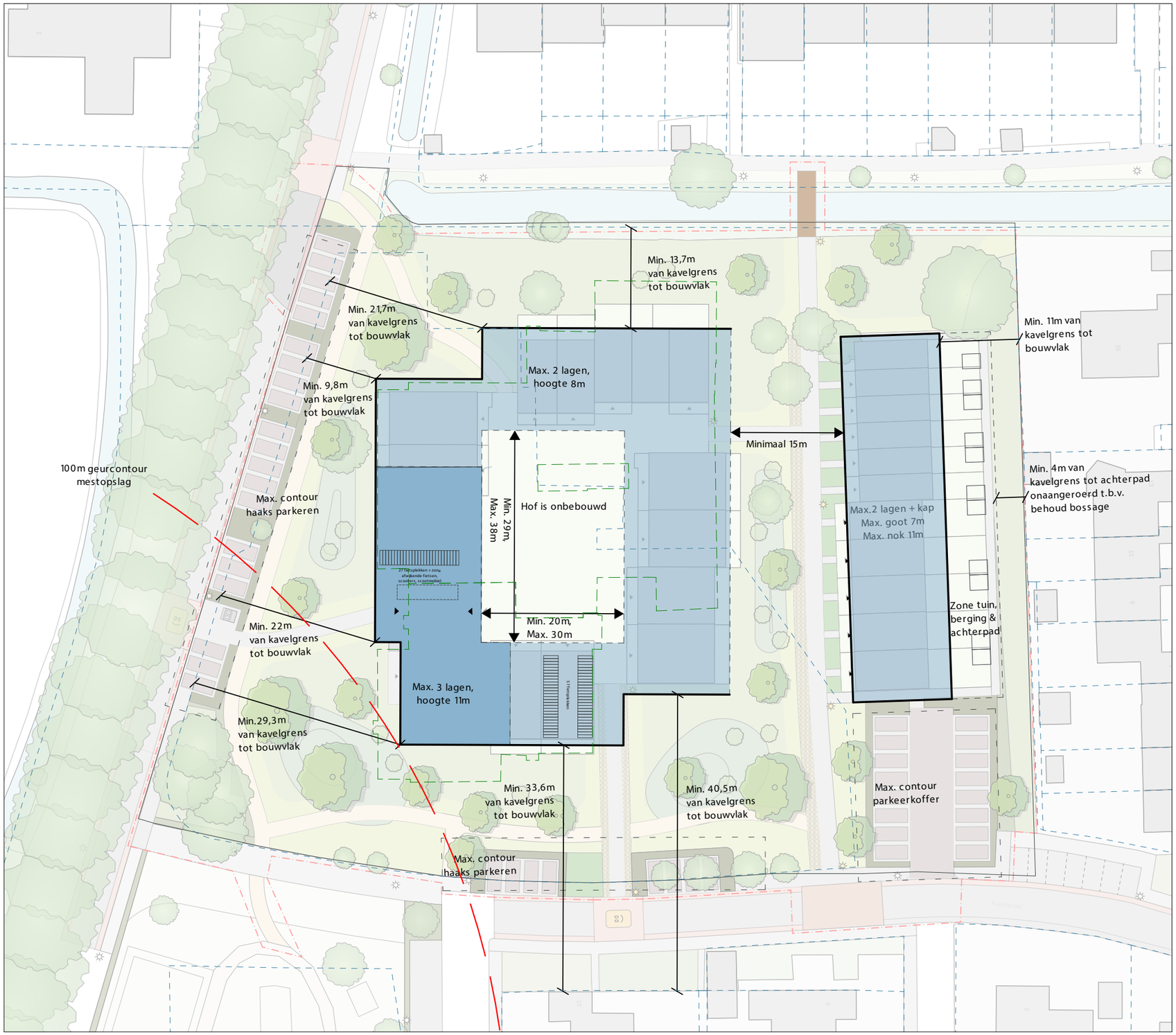
Er gelden minimale verspringingen tussen korrels, ongeacht of de korrels direct tegen elkaar aanstaan



Verspringingen in de rooilijn



Buitenterrassen met een lage omranding in de vorm van een muurtje

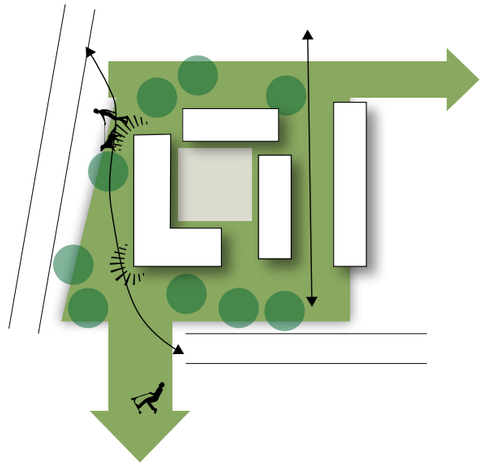


Spelregelkaart voor bouwvlakken. Ook de aanwezige geurcontour vanaf de mestopslag is ingetekend.

5. We maken een groene zoom rondom alzijdige bebouwing.
Het groene netwerk in de buurt wordt aaneengesloten met een nieuwe groene zoom rondom de nieuwe bebouwing en een nieuwe groene doorgang tussen beide bouwblokken

De inrichting van de groene zoom kent het karakter van een natuurlijke, weelderige openbare ruimte. De zoom kent een parkachtige inrichting en is vrij van verkeer. Er is afwisseling in gemaaide velden, met ruimte voor kruidachtige planten onder groepen bomen. Binnen deze zoom lopen enkele paden die logisch aantakken op het nieuwe hof en omliggende paden en straten. Er is plek voor grote bomen en veel ruimte om natuurlijk te spelen. Op enkele plekken komt een speelaanleiding, zoals een betonnen buis, een boomstronk of paaltjes. Aan de noordzijde komt een voetgangersbrug.

De woningen kijken uit op het groen. Er is sprake van sociale controle en lange zichtlijnen. Paden hebben voldoende afstand, tot de bebouwing om het gevoel van privacy in de achtertuinen te behouden, bij voorkeur meer dan 10m. Bij de rijwoningen kan het pad dichterbij de bebouwing worden gesitueerd. De bebouwing staat ‘in het groen’, dat betekent dat er geen ruimte is voor een achterpad, behalve aan de kant van het Zwaanhof. Hier behouden we 4m aan bestaande groene bossage langs de kavelgrens.



Spelregels voor een representatieve buitenzijde van de bebouwing:

1. *De gevels die aan de groene zoom grenzen zijn alzijdig, zijgevels kennen openingen en zijn representatief. De kopgevels staan direct in het groen.*
2. *Het gevelbeeld en de buitenruimten van het hof zijn in samenhang ontworpen en de buitenruimte en erfafscheiding zijn in uitstraling gelijk aan de bebouwing en daarmee onderdeel van de architectuur. Dit geldt ook voor de rijwoningen.*
3. *Buitenruimten op de grond hebben een lichte verhoging van 30 tot 40cm*
4. *De erfafscheiding van de buitenruimte van het hof is gebouwd en kent een strakke buitencontour*
5. *Buitenruimte en openbare ruimte zijn zo vormgegeven dat ze bijdragen aan de privacy van de woningen om daarmee te voorkomen dat mensen aanvullend schuttingen plaatsen.*
6. *De privacyvoorziening tussen naast elkaar gelegen terrassen wordt mee-ontworpen, bijv. in de vorm van een ondiepe bergkast, in uitstraling passend bij de architectuur van de bebouwing. Overige (grotere) bergruimte wordt niet aan de buitenzijde van het hof gerealiseerd.*



Rietland Oost, Amsterdam, Buro Lubbers



Het Appelhof in Winsum



Open achtertuin, Het Waal, Emmen



Gevelopeningen in hoek, Engelse Park, Groningen

6.Het hof als architectonisch ensemble en rijwoningen met een eigen vormentaal.

Aanvullend op de tien vuistregels van welstand, geven we hier enige richting aan de eenheid, het karakter en de uniformiteit van de architectuur. Binnen het plan zijn er twee delen met hun eigen uitstraling en eigen regels: het alzijdige hof en de strook met rijwoningen.

Hof

De architectuur kent een hoge mate van eenheid en uniformiteit in uitstraling: er wordt ontwerpen aan een compositie. Eenheid en omslotenheid van het hof wordt gevonden in eenheid in materiaalgebruik, vormentaal en detaillering. De stoepzone kent een bepaalde mate van intimiteit.

Binnen de compositie is de korrel het leidende architectonische element, niet de individuele woning. Architectonische elementen versterken de herkenbaarheid van de korrels door deze te accentueren en te verspringen bij de schakeling van korrels. In vormtaal wordt er inspiratie gezocht bij het voormalige schoolgebouw, met orthogonale hoeken, enige geleding, platte dakvormen, sterke partitionerende wanden, een doorlopend element en speelse roedeverdelingen in gevelopeningen. Balkons en gevelopeningen doen mee binnen dit ritme.

Het hof kent één hoofdmateriaal aan de buitenzijde en een beperkt palet van nevenmaterialen. Aan de binnenzijde van het hof kan een subtiel onderscheid worden gemaakt met de buitenkant om een intiemere sfeer te creëren rondom het hof. Er wordt gebruik gemaakt van eerlijke (je kunt zien welk materiaal het is), natuurlijke, dorpse materialen. Hieronder vallen bijvoorbeeld baksteen en hout. Het geheel krijgt een lichte, uitgesproken en luchtige uitstraling. De materialen geven gevoel van warmte en bieden ruimte voor uitgesproken detaillering. Technische installaties worden opgenomen in de architectuur.

Het appartementengebouw kent een duidelijke entreevorm. Deze is toegankelijk van zowel de hofzijde als van de buitenzijde. Een gedeelde ruimte kent een subtiele onderscheidende vormtaal in architectuur, wat deze herkenbaar en bijzonder maakt.
De positionering van bergingen is strategisch en verstoort de alzijdigheid van de bebouwing en de aantrekkelijkheid van het hof niet. Bergingen voor alle woningen in het hof worden daarom opgenomen in het bouwvolume. Dat kan op verschillende manieren: ofwel met gezamenlijke fietsenstallingen volgens de Amsterdamse Bouwbrief ofwel met geclusterde privebergingen. In geval van gezamenlijke fietsenstallingen zal conform de amsterdamse bouwbrief in extra interne bergruimte in de woningen zelf moeten worden voorzien.

De bergingen in het hof zijn gunstig gepositioneerd in het volume zodat deze niet te veel negatieve invloed hebben op de uitstraling van het bouwblok richting zowel openbare ruimte rondom het blok als richting het hof. Gevellengtes van de bergingen zijn niet lang, ze zijn niet gepositioneerd op zichtbare koppen maar tussen woningen. De gevels zijn open en geven doorzicht.

Rijwoningen

De rijwoningen grenzend aan het Zwaanhof vormen in uitstraling & architectuur een eigen ensemble en kunnen in kleurstelling en gevelcompositie een eigen invulling krijgen waarmee deze woningen zich onderscheiden van het hof. Hier is ook geen sprake van gebouwde buitenruimtes in de vorm van ommuurde terrassen, maar kan ook een andere overgangszone worden gemaakt zoals een voortuin of veranda.
Buitenbergingen voor de rijwoningen woden gerealiseerd in de achtertuin.



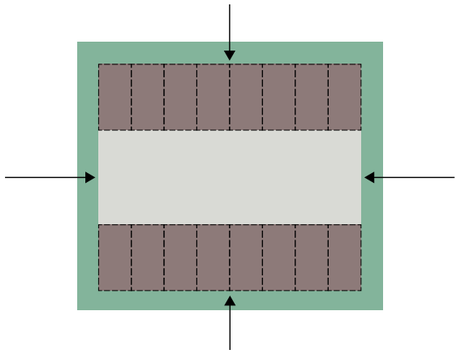
Gallerij doet mee in architectuur, Rye Yard, London



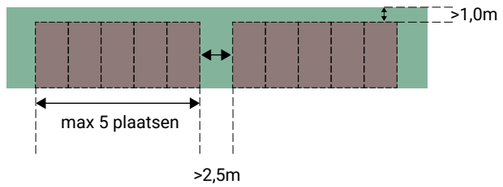
Verspringing in balkons zonder sterk verticaal ritme



Dieptewerking in gevels om het ritme van lange rijen te doorbreken



Parkeren vindt plaats in clusters, of koffers, met een groene omzoming



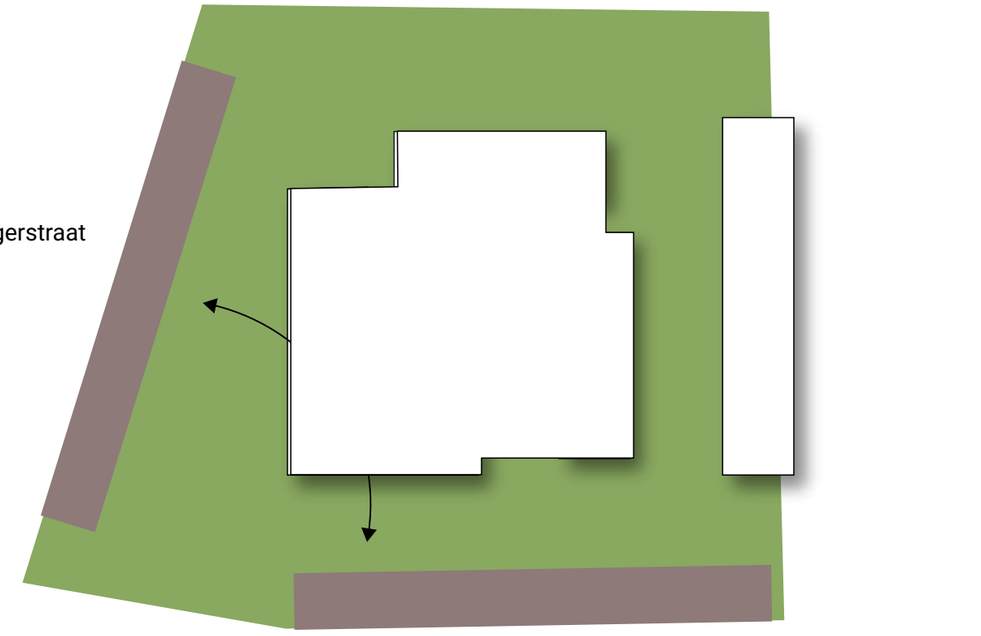
De maximale maten voor het haaks parkeren en de minimale maten vergroening

7. We parkeren geclusterd aan de rand van het projectgebied.

Parkeren wordt zoveel mogelijk gebundeld. De hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen dient te voldoen aan het vigerende parkeernormenbeleid, met inachtname van de ongebruikte parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De parkeerplaatsen worden verdeeld over de Reigerstraat en de Kievitstraat. Er is geen ruimte voor parkeren in het hof of in de groene zoom. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de hoeveelheid woningen staat in de voorbeelduitwerking onder druk.

De oplossing is zo compact mogelijk en wordt altijd groen omzoomd met bijvoorbeeld hagen, sierheesters of bottelrozen van minimaal een meter. De haakse parkeerplaatsen worden niet allemaal direct naast elkaar gepositioneerd maar worden regelmatig onderbroken door degelijke groenstroken. Hierdoor blijft het aanzicht vanaf de straat ook groen. Bij de inpassing kan er over de breedte van de Kievitstraat gekeken worden waar verbetermogelijkheden zitten. Parkeren vindt plaats in doorgroeibare verharding.

Aan de rand van het projectgebied bevinden zich enkele waardevolle bomen. Bij het inpassen van de parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk bomen behouden.



Verdeling van parkeren over Kievitstraat en Reigerstraat



Parkeerplaatsen zijn uitgevoerd in halfverharding en zijn groen ingericht.



Parkeren is altijd groen ingepakt en zoveel mogelijk gebundeld, Buro Lubbers

8. We maken een duurzame en beheervriendelijke inrichting.
De inrichting van het terrein is toekomstbestendig. Hierbij hoort een eigendomsverdeling waarbij de toekomstig woningeigenaren het hof in bezit krijgen. Hierdoor is er meer vrijheid in de vormgeving, gebruik en inrichting van het groene hof. Daarnaast zal de groenstrook tussen de bestaande en nieuwe achtertuinen aan de oostzijde in beheer van nieuwe bewoners worden gegeven. De overige ruimte rondom het hof en de rijwoningen wordt als openbaar beschouwd en als zodanig door de gemeente beheerd.

De woningen in het hof maken in basis gebruik van een containerhuisje aan de Reigerstraat. De rijwoningen aan de oostzijde kunnen hun kliko's aan de Kievitstraat kwijt. Er is geen ruimte gereserveerd voor transformatorkasten. Indien deze nodig zijn worden ze meegenomen in het ontwerp.



Indicatieve kaart beheeraspecten en eigendom, uiteindelijke grenzen afhankelijk van verdere uitwerkingen.



Impressie bouwvolumes vanaf de Reigerstraat, kijkend naar het noorden.



Impressie bouwvolumes in het hof, kijkend naar het noorden.



Impressie bouwvolumes vanaf de Reigerstraat, kijkend naar het zuiden.



Impressie bouwvolumes vanaf de Kievitstraat, kijkend naar het noorden.

© Gemeente Groningen, augustus 2026