



's-Hertogenbosch



Beeldkwaliteitplan De Hoef

“Wonen in het groen”



's-Hertogenbosch



**Beeldkwaliteitplan
De Hoef**
“Wonen in het groen”

oktober 2013

3	Inhoudsopgave
5	Inleiding
7	Plangebied
8	Stedenbouwkundige en landschappelijke opzet
10	Bebouwing en omgeving
14	Bebouwing op zich
16	Materiaalgebruik, kleur en detaillering
19	Gebiedsgerichte welstandscriteria
27	Welstandscriteria beheersfase



Inleiding

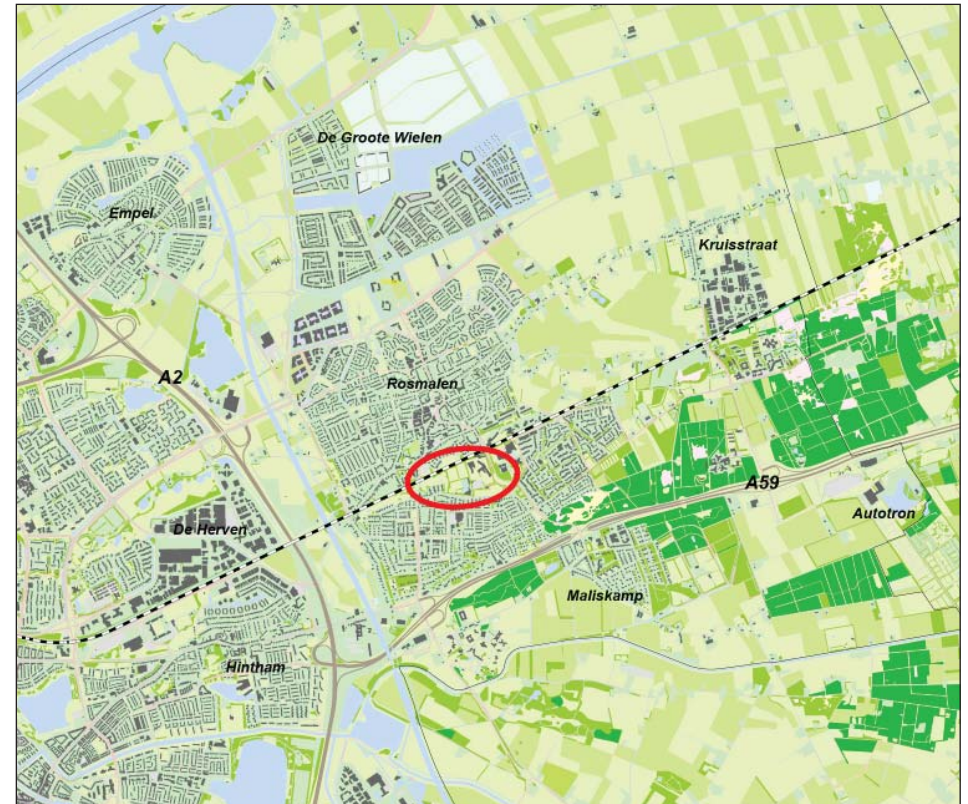
'Wonen in het groen': dat is het centrale thema voor de nieuwe woonbuurt De Hoef in Rosmalen. De Hoef wordt een groene wijk met een sterk eigen karakter, niet alleen in architectuur maar vooral in de verwevenheid tussen stedenbouw, architectuur en landschap.

Het voorliggende beeldkwaliteitplan De Hoef beschrijft de welstandscriteria voor de nieuwbouwplannen voor De Hoef. De welstandscommissie toetst de bouwplannen aan deze criteria. Het beeldkwaliteitplan is een inspiratiebron en toetsingskader om de gewenste kwaliteit en samenhang in de wijk te krijgen. Voor de beschrijving van de toetsingskaders is aangesloten op de systematiek van de gemeentelijke Welstandsnota (2011). Dit betekent dat de karakteristiek van De Hoef is uitgewerkt in gebiedsgerichte welstandscriteria waarbij uitspraken worden gedaan over:

- 'bebouwing en omgeving'
- 'bebouwing op zich'
- 'materiaalgebruik, kleur en detaillering'

Deze criteria gelden voor de ontwikkelfase. Wanneer de woningen eenmaal gebouwd zijn, ontstaat een beheersituatie. In dit document zijn daarom ook de welstandscriteria opgenomen voor de beheerfase. Daarbij is gekozen voor één van de reeds bestaande bebouwingstypen en gebiedsgerichte criteria zoals deze in de Welstandsnota zijn beschreven, namelijk 'W7 Thematische (woon) bebouwing, inbreidingsgebied'.

Behalve de bovengenoemde welstandscriteria blijven voor het nieuwe woongebied De Hoef ook de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota van toepassing.



Ligging De Hoef in Rosmalen



Plangebied

De Hoef is een nieuwe woonbuurt van ongeveer 250 woningen. Het ligt op een voormalig voetbalterrein ten zuiden van station Rosmalen en ten noorden van de woonwijk Molenhoek. De buurt is bereikbaar via de Deken van Roestellaan en de Sportlaan. In De Hoef worden zowel appartementen als grondgebonden woningen gerealiseerd rondom een nieuwe parkstrook in het midden van de wijk. De grondgebonden woningen liggen ten zuiden van het park (tussen het zwembad en de tennisbanen) als overgang naar de woonwijk Molenhoek. In het noordelijk deel van De Hoef zijn het ouderencentrum 'De Annenborch' en het appartementencomplex het 'Hofgebouw' reeds gerealiseerd. Ten westen van het Hofgebouw is nog ruimte voor twee nieuwe wooncomplexen die bestaan uit appartementen of een mix van appartementen en grondgebonden woningen. Direct ten zuiden van station Rosmalen is een gebouw voorzien voor medische en/of maatschappelijke doeleinden.



Overzicht De Hoef en omgeving



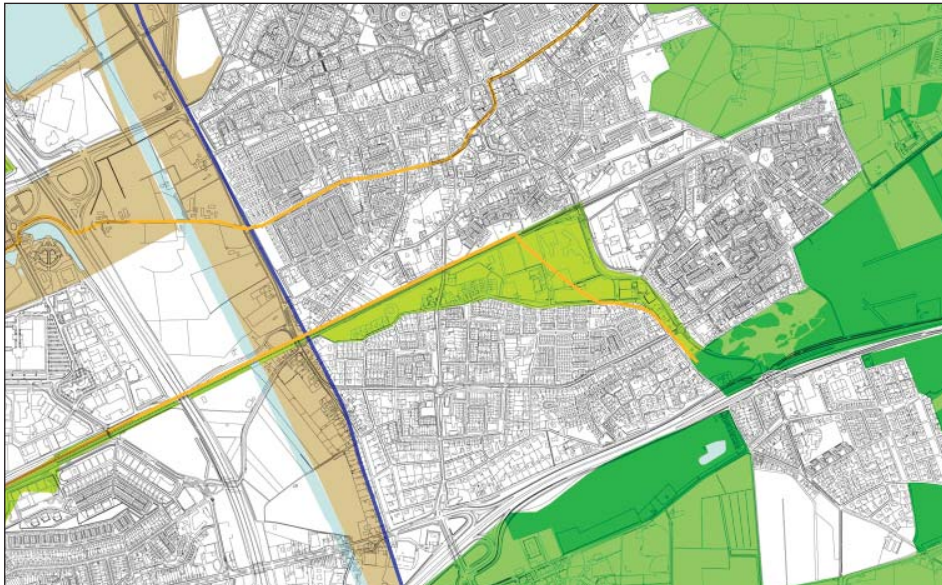
Ligging De Hoef op voormalige sportvelden (voor de bouw van de Annenborch en het Hofgebouw)

Stedenbouwkundige en landschappelijke opzet

Groen als drager

Beeldbepalend voor De Hoef is het openbare groen dat in de buurt wordt gerealiseerd. Het centrale ontwerpthema voor de nieuwe woonbuurt De Hoef is dan ook 'Wonen in het groen'.

Op de voormalige sportvelden liggen bestaande houtsingels die zoveel mogelijk worden ingepast. Centraal in de buurt komt een brede parkstrook te liggen die onderdeel vormt van een recreatieve verbinding tussen het duinengebied van Rosmalen en de nieuwe Zuid-Willemsvaart (droge lange lijn uit de Landschapsvisie 's-Hertogenbosch).



Landschapsvisie

Het park is zowel een uitloopgebied voor de nieuwe bewoners als voor de mensen uit de buurt. Het krijgt een informele landschappelijke inrichting met gras, bomen en wandel-en fietspaden. Behalve een recreatieve functie heeft het park ook een waterbergingsfunctie. Het regenwater dat op de daken en straten van de nieuwe woonbuurt valt, wordt opgevangen en hiernaar toe afgevoerd.



In het nieuwe woongebied worden de kenmerkende houtsingels grotendeels behouden

Beeldkwaliteitplan

De wijk wordt nog groener gemaakt door vanuit de centrale parkstrook het groen de woonwijk in te trekken. De hoofdontsluiting van De Hoef wordt aan de buitenranden gelegd en daarmee niet aan het park met zijn uitlopers. Hierdoor is het mogelijk om de woningen en de kavels direct aan het groen te situeren, zodat ze hiervan optimaal kunnen profiteren.

In het woongebied ten noorden van het park liggen de bebouwingclusters tussen de bestaande houtwallen. Het gaat hier om compacte bebouwing met een hoogte van maximaal 4 lagen op een (half) verdiepte parkeergarage, in een mix van grondgebonden woningen en appartementen.

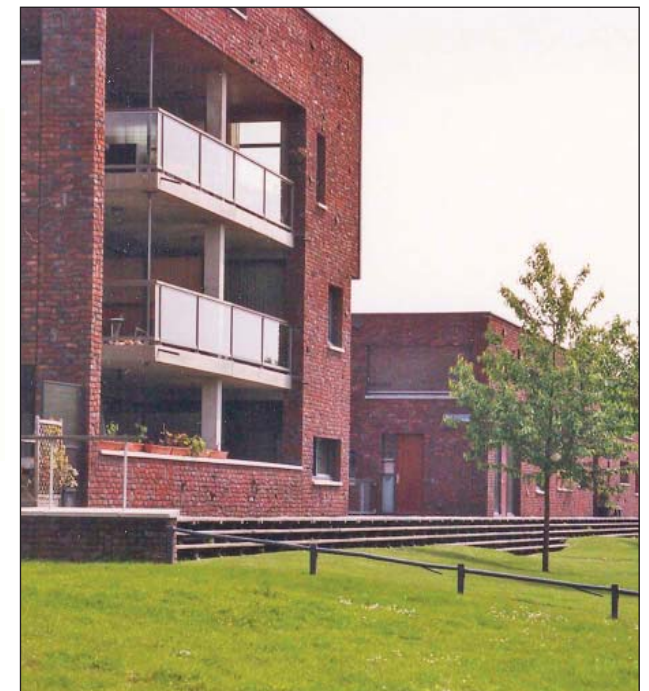


Stedenbouwkundig concept

In het zuidelijk deel liggen de groene uitlopers in het verlengde van de straten in de wijk Molenhoek. Hierdoor sluit het plan natuurlijk aan op zijn omgeving en is er vanuit de aangrenzende wijk contact met het groen in De Hoef. Doordat het park in het woongebied is getrokken ontstaan er drie erven in het groen. Daarnaast zal er ook binnen de erven zelf veel groen geplant worden om de groene sfeer van De Hoef overal te kunnen beleven. In dit deel van De Hoef worden alleen grondgebonden woningen gerealiseerd als overgang naar de woonwijk Molenhoek.



Principe De Hoef Noord



Wonen in het groen

Bebouwing en omgeving

Samenhang in De Hoef

De nieuwe Hoef zal door de toegepaste architectuur, het materiaal- en kleurgebruik en de inrichting van de openbare ruimte een eigen karakteristiek krijgen die anders is dan de aangrenzende woongebieden Molenhoek, Sparrenburg en Rosmalen-Centrum. Om de rust en de eigenheid van het gebied te garanderen, zal een eenduidige beeldkwaliteit worden nagestreefd.

De enige nuanciering daarop is het gebouw op het stationsplein. Dit gebouw mag zowel vanwege zijn afwijkende functie als zijn situering nabij het station afwijken ten opzichte van de rest van de bebouwing in De Hoef.



Een grote samenhang in de Hoef: eenduidige beeldkwaliteit voor de hele Hoef.

De Hoef Noord

De twee westelijke wooncomplexen in het noordelijk deel van De Hoef bestaan uit appartementen of een mix van appartementen en grondgebonden woningen. Daarbij is het de bedoeling dat elk complex als één ensemble wordt vormgegeven.

De Hoef Zuid

Het zuidelijk deel bestaat uit grondgebonden woningen en vormt zo de overgang van de woonwijk Molenhoek naar het groengebied in De Hoef. De parkwoningen die direct aan het centrale park liggen zullen in vorm en uitstraling de overgang moeten maken naar de noordelijke bebouwing (Annenborch en Hofgebouw), zodat er een samenhangend beeld ontstaat aan weerszijden van de parkstrook. Ook tussen de parkwoningen onderling zal er samenhang moeten zijn.

De zone ten zuiden van de parkwoningen sluit in schaal aan op het karakter van de omliggende wijken.

Sterke relatie tussen het landschap en de bebouwing

De Hoef wordt een groene wijk met een sterk eigen karakter, niet alleen in architectuur maar vooral in de samenhang tussen stedenbouw, architectuur en landschap. Omdat het groen de drager is van het plan, betekent dit een ingetogen architectuur die onderschikt is aan het landschap. Het openbaar groen kan gezien worden als een grote gemeenschappelijke tuin.

In De Hoef worden de bebouwing en het landschap in samenhang ontworpen. De bebouwing reageert op het landschap en vice-versa. De oriëntatie van de woningen en de overgangen openbaar - privé spelen daarbij een belangrijke rol.

Beeldkwaliteitplan

Op de grens tussen het landschap en de bebouwing worden de overgangen tussen het openbaar gebied en het privé-gebied zorgvuldig vormgegeven.



'Gemeenschappelijke tuin' bij de gerealiseerde Annenborch in De Hoef Noord

De Hoef Noord

Oriëntatie

De noordelijke bebouwing in De Hoef betreft complexachtige bebouwing die alzijdig is georiënteerd op het landschap en de aangrenzende openbare ruimte. Elk wooncomplex krijgt een verbijzondering door 'bebouwingsskopen' te maken die zich richten op het park.



Indicatie bebouwingsskopen aan het park

Bebouwing en omgeving

Overgang openbaar - privé

De overgang van de twee gerealiseerde gebouwen (de Annenborch en het Hofgebouw) naar het landschap is heel direct: het landschap loopt door tot aan de gevel van het gebouw, waardoor er zoveel mogelijk contact is tussen de woningen en het groen. Hetzelfde principe zal worden gehanteerd voor de nog te ontwikkelen wooncomplexen ten westen van het Hofgebouw. Deze krijgen een directe overgang naar het landschap. De privé-buitenruimtes vormen daarbij een bouwkundig onderdeel van de architectuur.



Directe overgang naar het landschap en alzijdige oriëntatie (De Hoef Noord)

De Hoef Zuid

Oriëntatie

Het openbare groen kan gezien worden als een grote gemeenschappelijk tuin. Om dit gevoel te versterken zijn de woningen van binnen uit georiënteerd op het landschap en de openbare ruimte en reageren zij hierop. Te denken valt aan eetkeukens of woonkamers met tuindeuren aan de straat, nissen om beschut te zitten, erkers en terrassen voor de woningen.



Directe overgang, buitenruimte als bouwkundig onderdeel architectuur en oriëntatie op het landschap (De Hoef Zuid)

Beeldkwaliteitplan

Overgang openbaar - privé

De parkwoningen van De Hoef Zuid (de koppen van de erven) sluiten in vorm en uitstraling aan op de bebouwing van De Hoef Noord. Dit betekent dat er net als in De Hoef Noord sprake is van een directe overgang tussen de bebouwing en het landschap: de bouwmassa is als zodanig in samenhang vormgegeven dat daarin -ook op het niveau van het maaiveld- de privé-buitenruimte is opgenomen. Het park loopt tot hieraan toe door.

De overige woningen in het zuidelijk plandeel liggen aan de groene uitlopers en aan de interne woonstraten. Hiervoor geldt dat de erfafscheidingen integraal met de woning worden mee ontworpen en worden afgestemd op de aangrenzende openbare ruimte.



Erfafscheidingen worden integraal mee ontworpen met de woning en afgestemd op de openbare ruimte



Oriëntatie vanuit de woning op de openbare ruimte



Erfafscheidingen worden integraal mee ontworpen met de woning en afgestemd op de openbare ruimte

Bebouwing op zich

Architectuur

De architectuur in De Hoef is eigentijds met een ingetogen en warme uitstraling. De eigentijdse uitstraling is zichtbaar in de massa- en gevelopbouw en de wijze waarop kenmerkende details zijn vormgegeven. De bebouwing wordt gekenmerkt door veelal rechte of hoekige lijnen. De detaillering dient een extra laag toe te voegen aan de bebouwing. De ingetogen, warme uitstraling is vooral zichtbaar door de toepassing van voornamelijk baksteen in warme middeldonkere aardetinten.



Eigentijdse architectuur met een ingetogen en warme uitstraling en geleding in massa, architectuur en detaillering (De Hoef Noord)

Geleding in massa, architectuur en detaillering

In De Hoef Noord en Zuid wordt geleding tot in het detail doorgevoerd waardoor er steeds nieuwe aspecten van de nieuwbouw kunnen worden ontdekt naarmate men dichterbij komt. Te denken valt bijvoorbeeld aan terugliggende kozijnen (diepe neggen) en bijzondere metselwerkverbanden. Tegelijkertijd dient daarbij de helderheid en afleesbaarheid van de bebouwing zichtbaar te blijven.

De Hoef Noord

In het noordelijk plandeel van De Hoef zullen voornamelijk gestapelde woningen worden gerealiseerd. Omdat de bebouwing vrij fors is voor Rosmalense begrippen, wordt bij de uitwerking van de bouwplannen gestreefd naar een geleding in de opbouw. De bebouwing wordt als het ware geknipt in meerdere onderdelen, ondersteund door verschillende hoogtes, transparante of afwijkend vormgegeven tussenstukken en een gevarieerde gevelindeling.



Geleding in detaillering (De Hoef Noord)

Beeldkwaliteitplan

De Hoef Zuid

In het zuidelijk plandeel worden grondgebonden woningen gerealiseerd. Hiervoor geldt eveneens dat er geleding wordt gerealiseerd in massa, architectuur en detaillering. Daarbij is het van belang de eigentijdse en ingetogen uitstraling van de bebouwing overeind te houden zodat er een samenhang ontstaat in de hele Hoef.



Ingetogen uitstraling (De Hoef Zuid)



Een gelede massaopbouw (De Hoef Zuid)

Materiaalgebruik, kleur en detaillering

Materiaalgebruik

In De Hoef is het landschap bepalend voor de karakteristiek van het nieuwe woongebied. De architectuur, kleur en materialisering van de bebouwing is ondersteunend; het mag de landschappelijke inrichting niet overheersen. De samenhang tussen architectuur en landschap komt tot stand door het toepassen van natuurlijke, terughoudende materialen en kleuren.

Om deze reden is gekozen voor het toepassen van duurzame materialen met een naturel uitstraling. Er zal voornamelijk baksteen worden toegepast. Accenten zijn mogelijk in:

- ongeglazuurde, keramische materialen
- natuursteen, leisteen
- hout
- glas en staal



Materialen met een naturel uitstraling (De Hoef Noord)

Er mogen verschillende soorten baksteen worden toegepast, in verschillende metselwerkverbanden. Omdat er een eigentijdse architectuur wordt nagestreefd, hebben wat strakkere vormen van baksteen de voorkeur (strengpers of vormbak met een relatief glad oppervlak). De daken worden uitgevoerd met een keramische (ongeglazuurde) pan.

Vanwege de bijzondere functie en ligging mag het gebouw direct ten zuiden van het station afwijken ten opzichte van de rest van De Hoef. Daarbij mag gekozen worden voor:

- baksteen met een donkere (natuur)kleur of
- een ander materiaalgebruik in middeldonkere aardetinten (ongeglazuurde, keramische materialen, natuursteen, leisteen, hout, staal en/of glas)
- vanzelfsprekend mag ook worden aangesloten op de rest van De Hoef



Gebouw stationsplein mag afwijken door bijvoorbeeld ander materiaalgebruik zoals hout

Beeldkwaliteitplan

Kleur

Gevels

Net zoals het materiaalgebruik dient ook het kleurgebruik in De Hoef ondersteunend te zijn aan het landschap. Gekozen is voor gevels in een ingetogen kleur in lichte tot middeldonkere, warme aardetinten zoals bruin, nuances van rood en paars en koper. Om het kleurgebruik te kunnen toetsen, zullen er monsters van baksteen worden geselecteerd waarbinnen de uiteindelijke kleur van de gevel zich moet bevinden.

De gevels worden uitgevoerd in een gemêleerde kleur met subtiële nuanceverschillen. Hierdoor kan er een extra laag in de beleving van de nieuwbouw worden toegevoegd.

De voeg dient ondersteunend te zijn aan de architectuur.



Gemêleerde baksteen, warme aardetinten

Kozijnen

De kozijnen zijn evenals de gevels ingetogen van kleur. Te denken valt aan lichtgrijs, antraciet of staal of hout in naturelkleuren.



Natuurlijk gekleurd hout



Grijs kozijn



Stalen kozijn

Materiaalgebruik, kleur en detaillering

Detaillering

In de detaillering van een gebouw is het vakmanschap van de architect en de bouwvakker te zien. Goede details ondersteunen de architectuur en voegen een extra laag toe in de beleving van het gebouw, die pas zichtbaar wordt naarmate men dichterbij komt. Kritische details zijn de overgang van gevel naar het dakvlak, de wijze waarop de openingen in de gevel zijn opgenomen en overgangen naar verschillende bouwdelen of materialen. Het is van belang dat de detaillering van het gebouw zorgvuldig is en bijdraagt tot een gedegen, kwalitatief goed gebouw. De detaillering dient ondersteunend te zijn aan de gewenste geleding.



Geleding door detaillering (De Hoef Zuid)



Diepe negen

Gebiedsgerichte welstandscriteria

Bebouwing en omgeving Samenhang

De Hoef Noord en De Hoef Zuid

- Twee deelgebieden met onderlinge samenhang in architectuur, kleur en materiaalgebruik. De Hoef Noord en De Hoef Zuid vormen één ensemble.
- Het gebouw op het stationsplein mag afwijken in kleurgebruik en in materiaalgebruik.

De Hoef Noord

- Bebouwing met complexwaarde.
- Samenhang tussen de complexen in architectuur, materiaal- en kleurgebruik.

De Hoef Zuid

- Samenhang per erf in architectuur, materiaal- en kleurgebruik.
- Samenhang tussen de erven in architectuur, materiaal- en kleurgebruik.
- De woningen die aan het park liggen dienen in vorm en uitstraling de aansluiting te maken met de bebouwing in De Hoef Noord



Een grote samenhang in De Hoef



De Hoef Noord, bebouwing met complexwaarde



*De Hoef Zuid, samenhang per erf en tussen de erven
Parkwoningen sluiten in uitstraling aan op bebouwing De Hoef Noord*

Gebiedsgerichte welstandscriteria

Bebouwing en omgeving Relatie tussen landschap en bebouwing

De Hoef Noord

Oriëntatie

- Elk wooncomplex heeft een bebouwingskop die zich richt op het park
- Alzijdige oriëntatie op het landschap en de openbare ruimte

Overgang openbaar -privé

- Directe overgang tussen bebouwing en landschap/openbare ruimte
- Privé-buitenruimtes op maaiveldniveau zijn een bouwkundig onderdeel van de architectuur



Directe overgang en alzijdige oriëntatie



Bebouwingskopen aan het park

Bebouwing en omgeving Relatie tussen landschap en bebouwing

De Hoef Zuid, ter hoogte van het centrale park

Oriëntatie

- Oriëntatie op het landschap en de openbare ruimte

Overgang openbaar-privé

- Directe overgang tussen bebouwing en landschap/openbare ruimte
- De privé-buitenruimtes op maaiveldniveau zijn een bouwkundig onderdeel van de architectuur



Directe overgang, buitenruimte als bouwkundig onderdeel architectuur en oriëntatie op het landschap

Gebiedsgerichte welstandscriteria

Bebouwing en omgeving Relatie tussen landschap en bebouwing

De Hoef Zuid, aan de groene inprikkers en woonstraten

Oriëntatie

- De woningen zijn van binnenuit georiënteerd op het groen en de openbare ruimte

Overgang openbaar-privé

- De erfafscheidingen worden integraal mee ontworpen met de woningen en afgestemd op de karakteristiek van de aangrenzende openbare ruimte



Oriëntatie vanuit de woning op de openbare ruimte



Erfafscheiding integraal mee ontworpen met de woning en afgestemd op de karakteristiek van de openbare ruimte

Bebouwing op zich

De Hoef Noord en de Hoef Zuid

- Eigentijdse architectuur met een ingetogen en warme uitstraling.
- Geleding in massa, architectuur en detaillering



Eigentijdse architectuur met een ingetogen en warme uitstraling en geleding in massa, architectuur en detaillering (De Hoef Noord)



Ingetogen uitstraling (De Hoef Zuid)



Geleding in architectuur (De Hoef Zuid)



Geleding in massa (De Hoef Zuid)

Gebiedsgerichte welstandscriteria

Materiaal, kleur en detaillering

De Hoef Noord en De Hoef Zuid

- Duurzame materialen met een naturel uitstraling
Gevel: voornamelijk baksteen met accenten van:
 - (ongeglazuurde) keramische materialen
 - natuursteen, leisteen
 - hout
 - glas en staalDaken: keramische (ongeglazuurde) pan
- Ingetogen kleurgebruik passend bij de architectuur
 - Gevels:
 - ◇ De Hoef Noord: middeldonkere warme aardetinten, gemêleerd
 - ◇ De Hoef Zuid: licht tot middeldonkere warme aardetinten, gemêleerd
 - Kozijnen: ingetogen kleuren zoals lichte en middeldonkere grijstinten, antraciet, hout, staal
 - Daken: ingetogen kleuren zoals antraciet, zwart
- Zorgvuldige detaillering, ondersteunend aan de geleding en de uitstraling van de bebouwing.
- Een afwijkend materiaal-en kleurgebruik als onderdeel van een wooncomplex of woning is mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het complex en de openbare ruimte



Gevel voornamelijk baksteen, gemêleerd



Gevel: warme middeldonkere aardetinten, gemêleerd. Accenten van hout en glas (De Hoef Noord)



Afwijkend materiaal-en kleurgebruik, mits passend binnen karakteristiek complex

Beeldkwaliteitplan



Kozijnen: ingetogen kleur



Zorgvuldige detaillering: diepe neggen



Geleding in detaillering



Gevel: licht tot middeldonker warme aardetinten, gemêleerd (De Hoef Zuid)



Welstandscriteria beheersfase

W7. Thematische (woon)bebouwing, inbreidingsgebied

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Door verlies van de functie zijn stukken grond binnen het bebouwde gebied vrijgekomen, waar nieuwe woongebieden of woongebouwen zijn verzezen. Er is veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. De inbreidingen hebben daarom een duidelijke verschijningsvorm.

Tegelijkertijd kan geconstateerd worden dat veelal een relatie met de stedenbouwkundige context van de buurt/wijk als geheel ontbreekt. De inrichting van het openbaar gebied en de woningen zijn als samenhangend geheel ontworpen en vormen één geheel. In de verkavelingopzet is gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé.

Bebouwing op zich

De architectuur is expressief en onderscheidend van aard als reactie op de vaak monotone architectuur van de directe omgeving. In het algemeen heeft deze woningbouw een frisse en gevarieerde uitstraling. De inbreidingen zijn te beschouwen als complex met veelal dezelfde woningen. De complexwaarde is hierbij belangrijk. De massa en de architectonische vormgeving zorgen voor een samenhang in de bebouwing.

Materiaal, detaillering en kleur

Het kleur- en materiaalgebruik is complexgebonden en dus niet onder één noemer te brengen. In het algemeen kan gesteld worden dat deze complexen door de keuze van materiaal, detaillering en kleur de eigen identiteit versterken en daarmee onderscheidend zijn ten opzichte van de omgeving.

W7. Thematische (woon)bebouwing, inbreidingsgebied

Welstandscriteria

Bebouwing en omgeving

- De architectuur en de directe openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen. Deze dient te worden behouden.

Bebouwing op zich

- De complexwaarde is bepalend voor aanpassingen, toevoegingen of (ver)nieuwbouw. Verandering moeten passen binnen de (stijl)kenmerken, het imago, de expressiviteit van het complex.
- De gevelopbouw en -indeling en de repetitie van de samenstellende elementen zijn uitgangspunt bij veranderingen, aanpassingen en toevoegingen.

Materiaal, detaillering en kleur

- Bestaande kleur- en materiaalgebruik is bepalend voor de complexwaarde, zij dragen wezenlijk bij aan de expressiviteit ervan en zijn uitgangspunt voor aanpassingen.