

Beeldkwaliteitplan
De Hoef





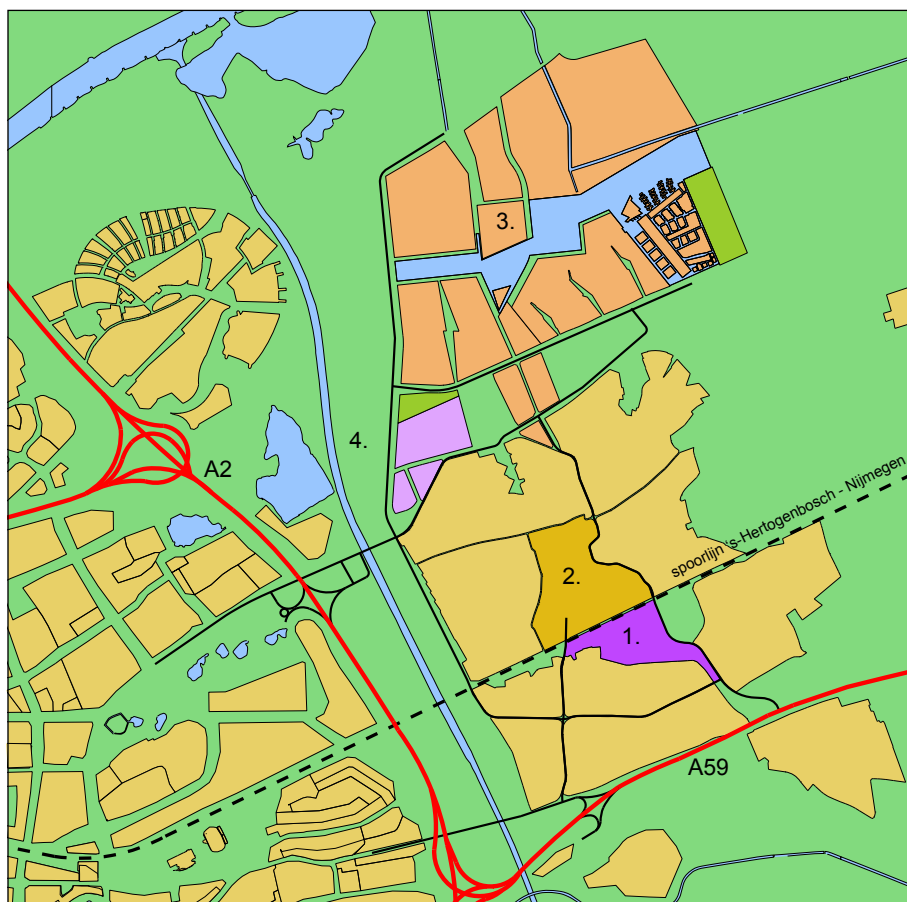
Beeldkwaliteitplan De Hoef

september 2009

Inhoud

Inleiding	5
1. Stedenbouwkundig plan	7
Twee woongebieden	7
Ruimtelijk concept	7
Een directe relatie tussen bebouwing en groen	8
Ontsluiting	9
2. Landschapsplan	13
Een lager gelegen, vochtig gebied	13
Groene ader	13
Bestaande houtsingels	15
Langzaam verkeersroutes	15
3. Welstandstoetsing	17
Inleiding	17
Algemene welstandscriteria	18
Welstandscriteria vanuit het stadsbeeld	18
Gebiedsgerichte criteria	19
Welstandsregime	19
4. Karakteristiek De Hoef	21
Wonen in en aan het groen	21
5. Bebouwing en omgeving	23
Heldere overgang tussen bebouwing en landschap/ openbare ruimte	23
Oriëntatie	25
Onderlinge samenhang	27

6. Bebouwing op zich	29
Architectuur	30
Geleding in massa, architectuur en detaillering	31
Dakvormen	32
Privé-buitenruimte	33
Erfafscheidingen	34
7. Materiaalgebruik, kleur en detaillering	35
Materiaalgebruik	36
Kleur	37
Detaillering	39



1. De Hoef
2. Rosmalen-Centrum
3. De Groote Wielen
4. nieuwe Zuid-Willemsvaart

ligging plangebied

Inleiding

“Wonen in en aan het groen”: dat is het centrale thema voor de nieuwe woonbuurt De Hoef in Rosmalen. Door het hart van De Hoef in te richten als groengebied en de nieuwbouw hierop af te stemmen, wordt een woonmilieu gecreëerd dat zowel past in het karakter van De Hoef als een toevoeging betekent voor de woningvoorraad in Rosmalen.

De nieuwe Hoef richt zich met name op bewoners die dicht bij het centrum van Rosmalen willen wonen. In een ruime woning zonder de zorgen voor het onderhoud van een grote tuin. In totaal komen er ongeveer 250 woningen. Daarnaast zal er een nieuw ouderencentrum voor De Annenborch worden gerealiseerd en maatschappelijke functies. Een meerwaarde is de mogelijkheid (op termijn) gebruik te kunnen maken van de zorgvoorzieningen van De Annenborch. Verwacht wordt dat De Hoef mede daardoor een aantrekkelijke woonbuurt zou kunnen worden voor ouderen. De Hoef is echter bestemd voor een brede doelgroep.

Ligging plangebied De Hoef



voetbalcomplex OJC

De Hoef is lange tijd in gebruik geweest als onderdeel van een voetbalcomplex. Inmiddels is er een nieuw voetbalcomplex gerealiseerd in De Groote Wielen en heeft het zijn functie verloren. Het gebied is prominent gelegen: dicht bij het centrum van Rosmalen, op relatief korte afstand ten opzichte van voorzieningen zoals het nieuwe sociaal cultureel centrum aan de Hoff van Hollantlaan, sporthal De Hazelaar en de Molenhoekpassage. Daarnaast grenst het aan het station van Rosmalen en is er een directe ontsluiting mogelijk vanaf de Deken van Roestellaan. De Hoef grenst aan de zuidzijde aan de woonwijk Molenhoek.



stedebouwkundig concept

Stedenbouwkundig plan 1

Het stedenbouwkundige plan voor De Hoef is vastgesteld door de Raad op 23 januari 2007 en vormt het ruimtelijke kader voor het beeldkwaliteitplan en de planologische procedures die nodig zijn om de nieuwbouw te kunnen realiseren.

Twee woongebieden

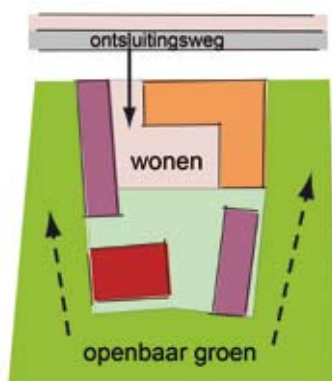
In De Hoef zullen twee woongebieden worden gerealiseerd die ieder een eigen karakter zullen krijgen. Het plandeel ten zuiden van de groene ader wordt ontsloten vanaf de Sportlaan. Het zuidelijk plandeel vormt de overgang van de woonwijk Molenhoek naar het groengebied in De Hoef. De nieuwbouw in het zuidelijk plandeel sluit daarop aan. Hier zullen circa 100 grondgebonden woningen worden gerealiseerd met een hoogte variërend van 1 laag tot maximaal 3 lagen met een kap of terugspringende 4^e laag. Lange zichtlijnen bieden vanuit de bestaande woonwijk zicht op groen.

Ruimtelijk concept

Het noordelijk plandeel van De Hoef kenmerkt zich door een compacte bebouwing in een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Naast het ouderencentrum De Annenborch zullen er circa 150 woningen en maatschappelijke functies worden gerealiseerd. De hoogte varieert van 2½ tot maximaal 4 lagen op een (half)verdiepte parkeergarage. De Annenborch wordt gesitueerd nabij de entree aan de Deken van Roestellaan. Vanwege de

prominente situering, functie en grootte zal het ouderencentrum worden ervaren als ruggengraat van het plan De Hoef.

Ten zuiden van station Rosmalen wordt een gebouw ingepast met daarin circa 2.700 m² maatschappelijke functies (huisartsenpraktijk, tandartsenpraktijk, apotheek, ed.) en op de bovenste verdieping een bijzonder woonfunctie. De hoogte van de bebouwing wordt aan de spoorzijde 2 lagen en aan de zijde van De Hoef 3 lagen. Door zijn situering parallel aan het spoor ontstaat er een vergroot zuidelijk stationsplein en een heldere overgang tussen het stationsgebied en De Hoef. Bovendien wordt de sociale controle vergroot.



Een directe relatie tussen bebouwing en groen

Alle ontwerpkeuzes zijn erop gericht visueel, functioneel en qua afmetingen zo ruim mogelijk groengebied te realiseren in het hart van De Hoef. Mede om deze reden is ervoor gekozen de bebouwing en verharding te concentreren aan de randen van het plangebied. Zowel de ontsluiting als het parkeren is opgelost uit het zicht van de groene ader. Vanuit de groene ader dringt het groen dringt diep door in de nieuwe woongebieden.



huidige situatie De Hoef

Ontsluiting

De nieuwe woonbuurt zal vanaf twee zijden worden ontsloten. Het noordelijke plandeel van De Hoef zal worden ontsloten vanaf de Deken van Roestellaan. Deze weg maakt onderdeel uit van de hoofdinfrastructuur van Rosmalen. Het vormt de directe verbinding van de A59 naar de Kom Rosmalen. De nieuwe ontsluitingsweg van De Hoef-Noord zal tegenover het Rodenborch-college worden gesitueerd, op het rechte deel van de Deken van Roestellaan. Ter plekke van De Annenborch buigt de nieuwe weg af in noordelijke richting en vervolgens langs het spoor. De weg loopt dood ter plekke van de westelijke grens van het voormalige OJC-complex.

Het zuidelijk plandeel van De Hoef wordt ontsloten vanaf een nieuwe ontsluitingslus die op twee punten aansluit op de Sportlaan.



nieuwe situatie De Hoef





Landschapsplan

2



*beplanting wordt afgestemd
op de verschillen tussen
hoog/droog en laag/nat*

Een lager gelegen, vochtig gebied

Sportpark De Hoef is van oorsprong een laagte temidden van hoger gelegen zandgronden en heeft daardoor een wat natere ondergrond. Mede om deze reden is De Hoef lange tijd gevrijwaard gebleven van bebouwing waardoor het zijn groene karakter heeft behouden en een bijzondere kwaliteit binnen de structuur van Rosmalen vervult.

De verschillen tussen hoog–droog en laag-nat zijn een inspiratiebron geweest voor de landschapsvisie en zijn zichtbaar in de inrichting van de openbare ruimte. Zowel de beplanting als de uitstraling en sfeer van elke plek is hierop afgestemd. Bestaande hoogteverschillen worden versterkt door het centrale deel van De Hoef licht af te graven en het terrein geleidelijk op te laten lopen richting Parkweg en de nieuwbouw langs het spoor. Het zuidelijk plandeel wordt vrijwel in zijn geheel opgehoogd.



*bestaande groene verbin-
ding langs het spoor*

Groene ader

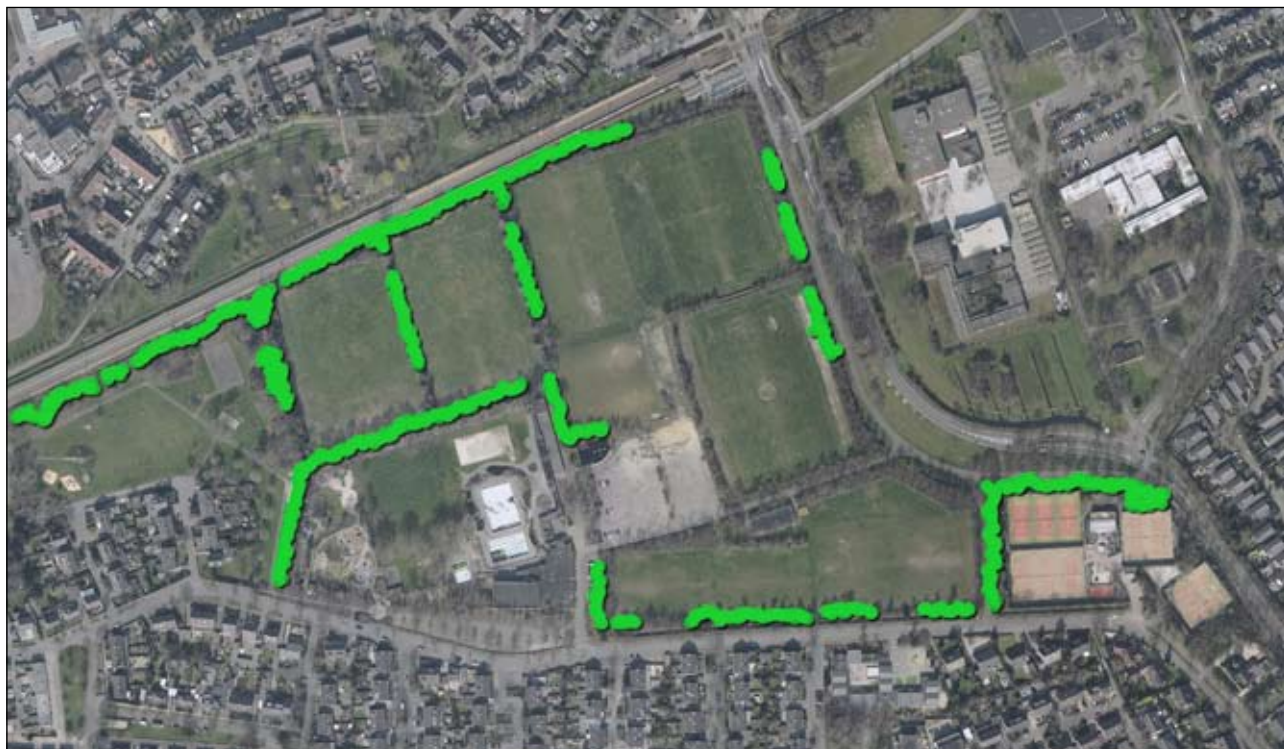
Het hart van de nieuwe Hoef wordt gevormd door de “groene ader” die onderdeel vormt van een recreatieve verbinding tussen het duinengebied van Rosmalen en de toekomstige groene geleidingszone langs de nieuwe Zuid-Willemsvaart. De Hoef heeft uitlopers in de beide richtingen. Samen vormen ze de groene mal tussen het noordelijke en zuidelijke deel van Rosmalen. De groene ader heeft een recreatieve functie als uitloopgebied voor de nieuwe bewoners en voor mensen uit de buurt. Het krijgt een informele, landschappelijke inrichting met gras en bomen.

Wandel- en fietspaden doorkruizen het gebied en er zijn plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Het gebied heeft ook een functie als waterberging. Het regenwater dat op de daken en straten van de nieuwe woonbuurt valt, wordt opgevangen en afgevoerd naar het laagste deel van De Hoef. Dit deel wordt ingericht als een wadi, een komvormige laagte. De wadi is afwisselend droog of tijdelijk (bij hevige regenbuien) met regenwater gevuld.



delen van de groene ader zullen tijdens hevige regenval onder water staan.



bestaande, te handhaven houtsingels

Bestaande houtsingels

Kenmerkend zijn de dichte houtsingels langs de voormalige voetbalvelden, langs het spoor en de Deken van Roestellaan. Deze houtsingels bepalen in sterke mate het karakter van het gebied en zorgen voor volwassen groen in een toekomstig woongebied.

De dichte structuur van bomen en struikgewas wordt langs het spoor gehandhaafd en zelfs versterkt. Op enkele plekken zal er groen worden verwijderd om de beleving en de sociale veiligheid van het gebied te versterken. Zo zullen de houtsingels in de richting van de groene ader meer open worden gemaakt, waardoor er zichtlijnen zullen ontstaan tussen de groene ader en het noordelijke woongebied. Ter plekke van de bocht in de Deken van Roestellaan zal het groen worden weggehaald om vanuit de weg ruim zicht te geven op de groene ader. Tenslotte zal er in de directe omgeving van het station groen wordt verwijderd.



In het nieuwe woongebied worden de kenmerkende groensingels grotendeels behouden



informele routes

Langzaam verkeersroutes

In De Hoef zullen diverse langzaam verkeersroutes worden opgenomen. Als onderdeel van een regionale fietsroute zal er een vrijliggend fietspad worden aangelegd parallel langs het spoor. Het fietspad haakt aan op het bestaande fietspad ten noorden van het Rodenborchcollege. Zowel in oostwestelijke als noord-oostelijke richting zullen er door de groene ader meer informele langzaam verkeersroutes worden aangelegd.

Het parkeren wordt gerealiseerd uit het zicht van de openbare verblijfsgebieden, zodat het groen optimaal ervaren wordt.

Welstandstoetsing

3

Inleiding

In de gemeentelijke welstandnota (2004) is het kader voor het welstandsbeleid van de gemeente 's Hertogenbosch neergelegd. Doel van de welstandnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbare gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht. Dit door middel van transparante, objectieve en daarmee voor een ieder begrijpelijke criteria.

Met de welstandnota wordt beoogd de burgers te informeren over de criteria en uitgangspunten, die de welstandscommissie bij de beoordeling van een haar om advies voorgelegd bouwplan zal hanteren. Bovendien wordt inzicht gegeven in de hoofdlijnen en procedures waarbinnen de welstandscommissie handelt en waarbinnen de welstandsadviezen worden gevormd.

In 2010 zal er een discussienota over de welstandnota in procedure worden gebracht. De doelstelling van de discussienota is de evaluatie en herijking van de huidige welstandnota. Afhankelijk van de discussie zal de huidige welstandnota in meer of mindere mate worden aangepast. Omdat er nog geen nieuw beleid is geformuleerd ten aanzien van de welstandstoetsing, is het Beeldkwaliteitplan en welstandscriteria voor De Hoef afgestemd op de huidige welstandnota. Daarbij is echter wel rekening gehouden met de ontwikkeling van een geheel nieuw woongebied met een zeer eigen karakteristiek.

Algemene welstandscriteria

Algemene welstandscriteria
Bebouwing en omgeving – Aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot zijn omgeving en de bijdrage die het gebouw levert aan de openbare ruimte – Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context – De wijze waarop nieuwe gebouwen en grotere uitbreidingen aan bestaande gebouwen binnen de stedenbouwkundige structuren gerealiseerd worden – De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing blijven passen in de opbouw en ritmiek van de gevels – Het respecteren en herkenbaar houden van het bebouwingsthema en de stedenbouwkundige en/of architectonische ensembles hierbinnen
Bebouwing op zich – De samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan – De samenhang tussen de architectonische vormen, de te vervullen functies en de constructieve samenstelling van het gebouw – De helderheid en afleesbaarheid van het bouwwerk – De wijze waarop de architectonische middelen worden ingezet – De wijze waarop de nieuwbouw zich voegt naar de bestaande ritmiek
Materiaal, detaillering en kleur – Zorgvuldige keuze van materiaal, detaillering en kleur – De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing zijn vormgegeven qua materiaal, detaillering en kleur

Het plangebied van De Hoef valt onder het welstandsgebied Rosmalen-Zuid. In het gebied zijn de algemene welstandscriteria van toepassing die bij elk (vergunningsplichtig) bouwwerk binnen de gemeente 's-Hertogenbosch worden gehanteerd bij de welstandstoetsing.

Voor het nieuwe woongebied De Hoef blijven de algemene welstandscriteria van toepassing. Indien de algemene criteria in de nieuwe welstandsnota worden aangepast, gelden deze nieuwe criteria ook voor De Hoef, ter vervanging van de bovenstaande criteria.

Welstandscriteria vanuit het stadsbeeld

Welstandscriteria vanuit het stadsbeeld
Verbindingsassen - Aanbeveling – Bij een inrichtingsplan dat betrekking heeft op openbaar gebied dat binnen de invloedssfeer van een verbindingssas valt, dient rekenschap gegeven te worden van de gewenste karakteristiek van deze verbindingssas.
Verbindingsassen - welstandscriterium – De bebouwing die binnen de invloedssfeer van een verbindingssas valt, dient rekenschap te geven van de gewenste karakteristiek van de verbindingssas.

De Deken van Roestellaan is in het stadsbeeld aangegeven als wijkverbindingssas. Wijkverbindingssassen kunnen gezien worden als bescheiden ruimtelijke dragers op wijkniveau. Langs de assen wordt een grotere mix van woonfuncties met voorzieningen, werk- en recreatieve functies nagestreefd. De inrichting van de assen wordt verbeterd door begeleiding van de tracés met water- en groenstructuren zoals bomenrijen. Verder wordt ook het verblijfskarakter versterkt door wandel- en pauzeplekken. De bebouwing aan de Deken van Roestellaan dient een grote variatie te hebben, zowel in architectuur als functie. Op dit moment is de variatie vooral aan de oostzijde van de weg te vinden, in het gebied tussen de T.M. Kortenhorstlaan en het spoor. Hier is een middelbare school, een sporthal en een jongerencentrum aanwezig. In het nieuwe plan De Hoef wordt de variatie langs de Deken van Roestellaan versterkt met een ouderencentrum en medische voorzieningen. De architectuur zal worden afgestemd op de karakteristiek van het gebied.

Conform de welstandnota dient de ruimtelijke continuïteit van de Deken van Roestellaan gehandhaafd en versterkt te worden. De Deken van Roestellaan is een van de meest karakteristieke invalsroutes naar het centrum van Rosmalen. De weg heeft door de laanbeplanting en de uitstraling van de aangrenzende woongebieden en het duinengebied van Rosmalen een zeer groen karakter. Door de landschappelijke inrichting van De Hoef wordt deze karakteristiek versterkt.

Het welstandscriterium vanuit het stadsbeeld blijft van toepassing voor het nieuwe woongebied De Hoef.

Gebiedsgerichte criteria

De huidige gebiedsgerichte welstandscriteria van De Hoef zijn afgestemd op het voormalige gebruik als sportcomplex. Vanwege de herontwikkeling als woongebied kunnen deze criteria voor de nieuwbouw niet meer worden gehanteerd. Ze worden vervangen door de criteria zoals opgenomen in hoofdstuk 5, 6 en 7 van dit Beeldkwaliteitplan voor De Hoef.

Welstandsregime

Voor de huidige Hoef is het reguliere welstandsniveau van toepassing. Dit welstandsregime blijft van toepassing voor het nieuwe woongebied.



Karakteristiek De Hoef

4

Wonen in en aan het groen

Het centrale ontwerpthema voor de nieuwe woonbuurt De Hoef is compact wonen in, aan of met zicht op groen. Vanuit vrijwel elke woning is er een relatie met de groene ader, de groene recreatieve route die de verbinding vormt tussen het buitengebied ten oosten van Rosmalen en de toekomstige groene geleidingszone langs de nieuwe Zuid-Willemsvaart. Deze relatie is in het noordelijk plandeel van De Hoef het grootst waar, met uitzondering van medisch centrum De Wissel, de bebouwing in direct contact staat met de groene ader. In het zuidelijk plandeel is de relatie indirect, via de groenstroken die in verbinding staan met de groene ader.

Om zoveel mogelijk groen te sparen, is gekozen voor woningen zonder of met relatief beperkte tuinen. Het openbare groen kan gezien worden als een grote gemeenschappelijke tuin. Om dit gevoel te versterken, dienen de woningen georiënteerd te zijn op het groen. Woonkamers, eetkeukens en privé-buitenruimtes zoals balkons, loggia's en daktuinen zullen dan ook bij voorkeur gesitueerd worden aan het groen.



natuurlijke, terughoudende materialen en kleuren

Het thema wonen in en aan het groen is bepalend voor de beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit dient ondergeschikt te zijn aan het landschap, en dient het landschap daar waar mogelijk zelfs te versterken. Dit gebeurt onder andere door het toepassen van natuurlijke, terughoudende materialen en kleuren. Ook de architectuur is vrij ingetogen waarbij wel moet worden voorkomen dat er een te introvert karakter ontstaat. De nieuwe bewoners van De Hoef mogen genieten van het groen en zijn de ogen die zorgen voor een sociaal veilig woonklimaat.



geleding in massa, architectuur en detaillering

Om te zorgen voor een menselijke schaal, wordt in De Hoef gestreefd naar een geledede opbouw die wordt toegepast in de massa, architectuur en detaillering van de nieuwbouw. Hierdoor blijft er wat te ontdekken naarmate men dichterbij komt. Dit is niet alleen interessant voor de bewoners van De Hoef maar ook voor omwonenden die een ommetje maken in De Hoef, of passanten.

De bovenstaande karakteristiek is verder uitgewerkt in gebiedsgerichte welstandscriteria waarbij de opbouw van de huidige welstandsnota is gehanteerd:

- Bebouwing en omgeving;
- Bebouwing op zich;
- Materiaalgebruik, kleur en detaillering.



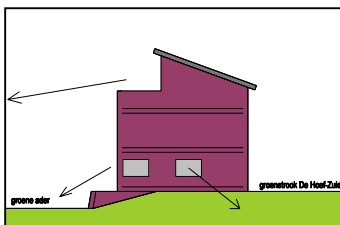
Bebouwing en omgeving 5

Bebouwing en omgeving

- Heldere overgang tussen bebouwing en landschap/openbare ruimte
- Oriëntatie op landschap en openbare ruimte
- Twee deelgebieden met onderlinge samenhang in architectuur, kleur- en materiaalgebruik: De Hoef-Noord en Zuid

Heldere overgang tussen bebouwing en landschap/openbare ruimte

De overgang van de bebouwing naar de openbare ruimte en het landschap dient helder te worden vormgegeven: de gevels vormen de grens met het openbare gebied. Zo vormen de gevels van medisch centrum De Wissel de begrenzing van het nieuwe, vergrote stationsplein ten zuiden van het spoor. De groene ader wordt begrensd door de gevels van de De Annenborch, het Hofgebouw, de twee westelijke wooncomplexen en de noordelijke rand van De Hoef-Zuid. Deze rand krijgt een bijzondere begrenzing omdat het gebied circa 1 meter hoger zal liggen dan het aangrenzende deel van de groene ader die hier een functie als wadi heeft. Gedacht wordt aan een gebouwde kerende constructie die sterk is afgestemd op de karakteristiek van de aangrenzende bebouwing. De overgang van de groene ader naar de langgerekte groenzones verloopt geleidelijk. De percelen grenzend aan de groenzone hebben daarentegen weer een strakke, heldere begrenzing.



noordelijke rand
De Hoef-Zuid

Tuinen grenzend aan de groene ader zijn om die reden niet gewenst. Wel kan gedacht worden aan gebouwde privé-buitenruimtes zoals loggia's, balkons of tuinen op een verhoogd parkeerdek met een gebouwde borstwering. De tuin voor de psychiatrisch-geriatrische patiënten van De Annenborch vormt hierop een uitzondering. Deze tuin zal inclusief afscheiding als onderdeel van het landschap worden vormgegeven.



Gebouwde privé-buitenruimtes

In het zuidelijk plandeel van De Hoef worden uitsluitend grondgebonden woningen gerealiseerd, in een mix van verschillende typologieën. Voortuinen grenzend aan de langgerekte groenzones zijn niet wenselijk, wel zullen er mogelijk zijtuinen voorkomen. De zijtuinen krijgen een groene begrenzing in de vorm van hagen of groenblijvende klimplanten op een solide hekwerk (zie erfafscheidingen). Elders in het gebied zijn wel voortuinen toegestaan.

Oriëntatie

De oriëntatie van de nieuwbouw dient gericht te zijn op het landschap en de openbare ruimte. Introverte bebouwing dient te worden voorkomen.

De noordelijke bebouwing in De Hoef betreft complexachtige bebouwing die in principe alzijdig is georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte. Uit oogpunt van beleving en sociale veiligheid dient prioriteit te worden gegeven aan een oriëntatie op:

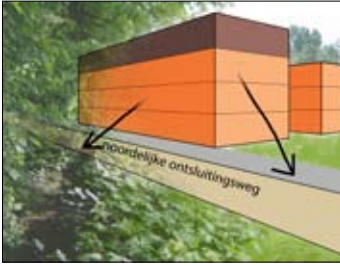
1. de groene ader en
2. de nieuwe ontsluitingsweg langs het spoor.



hoofdoriëntatie noordelijk plandeel



bebouwingsskopen gericht op de groene ader



Naar aanleiding van de inspraak op het concept-stedenbouwkundige plan is besloten de woonlagen gelegen op een hoogte boven de boomgrens van de bestaande houtsingel (ca 10 meter) met name te oriënteren op De Hoefzijde. De lager gelegen woningen zullen ook georiënteerd worden op de noordzijde van het plangebied waar de nieuwe ontsluitingsweg is gelegen, het doorgaande fietspad en het spoor. Voor De Wissel is een oriëntatie op 1. het zuidelijke stationsplein en 2. het driehoekige parkeerplein van belang.

In het zuidelijk plandeel van De Hoef dient prioriteit te worden gegeven aan een oriëntatie op:

1. de groene ader en
2. de langgerekte groenstroken



hoofdoriëntatie zuidelijk plandeel

Onderlinge samenhang

Bebouwing en omgeving: samenhang

Noordelijk plandeel

- Bebouwing met complexwaarde
- Onderlinge samenhang in architectuur, materiaal- en kleurgebruik
- Accent mogelijk tpv medisch centrum De Wissel

Zuidelijk plandeel

- Samenhang per cluster, gescheiden door de langgerekte groenstroken
- Onderlinge samenhang in architectuur, materiaal- en kleurgebruik

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. Voor de hele Hoef zal hetzelfde materiaal- en kleurgebruik worden nagestreefd. De enige nuancering daarop is De Wissel, het gebouw dat zowel vanwege zijn functie als medisch centrum als zijn situering nabij het station subtiel mag afwijken ten opzichte van de rest van De Hoef. Daarbij mag gekozen worden voor:

- hetzelfde materiaal maar een andere, donkere (natuur)kleur
- dezelfde kleur maar een ander materiaalgebruik
- vanzelfsprekend mag ook naadloos worden aangesloten op de rest van De Hoef



een grote samenhang in De Hoef

Verschillen zijn ook aanwezig tussen het noordelijk plandeel van De Hoef en het zuidelijk plandeel. Deze verschillen hebben te maken met het verschil in typologie (wooncomplexen ten opzichte van grondgebonden woningen) en de karakteristiek van de aangrenzende openbare ruimte. In de architectonische uitstraling kunnen verschillen zichtbaar zijn tussen beide deelgebieden, bijvoorbeeld in de dakvorm of schaal van de bebouwing. De grondgebonden woningen binnen het zuidelijke plandeel hebben een sterke onderlinge samenhang, zeker indien de woningen zijn gelegen in hetzelfde cluster. De clusters worden van elkaar gescheiden door de langgerechte groenzones.



samenhang binnen De Hoef-Noord



samenhang binnen De Hoef-Zuid

Bebouwing op zich

6

Bebouwing op zich

- Moderne architectuur met ingetogen, maar warme uitstraling
- Geleding in massa, architectuur en detaillering
- Bebouwing met complexwaarde (Noord), bebouwing met onderlinge samenhang (Zuid)
- Dakvormen Noord
 - Voornamelijk platte daken
 - Lessenaarsdaken of sculpturale daken met flauwe hellingshoek
 - Bij voorkeur met bijzondere overgang dakrand of overstek
- Dakvorm Zuid
 - Voornamelijk lessenaarsdaken of sculpturale daken met flauwe hellingshoek
 - Platte daken
 - Bij voorkeur met bijzondere overgang dakrand of overstek
- Verschillende vormen van privé-buitenruimte mits passend in de architectuur en de karakteristiek van de omgeving
- Erfafscheidingen afstemmen op karakteristiek van de architectuur en omgeving
Eventuele erfafscheidingen langs de langgerekte groenstroken in het zuidelijke plandeel in de vorm van hagen of groenblijvende klimplanten

Architectuur

In De Hoef wordt een moderne architectuur nagestreefd met een ingetogen maar warme uitstraling. De moderne uitstraling is vooral zichtbaar in de massa- en gevelopbouw, de dakvorm en de wijze waarop kenmerkende details zijn vormgegeven. Dit betekent overigens niet dat de bebouwing schraal moet worden vormgegeven. Integendeel, juist de detaillering dient een extra laag toe te voegen aan de bebouwing (zie Geleding 6B en Detailering 7C). De bebouwing wordt gekenmerkt door veelal rechte of hoekige lijnen. Subtiële hoekverdraaiingen of rondingen geven een speels effect en zijn toegestaan als dit ten goede komt aan de beleving van de openbare ruimte en het gebouw.



*een warme, ingetogen
architectuur*

De ingetogen, warme uitstraling is vooral zichtbaar in het materiaal- en kleurgebruik door de toepassing van voornamelijk baksteen in warme middeldonkere natuurtinten. Gestreefd wordt naar degelijke bebouwing die de tand des tijds kan doorstaan. Echter, voorkomen moet worden dat er een introverte, sombere architectuur ontstaat. De Hoef moet een vriendelijke, gastvrije buurt worden waar mensen graag willen vertoeven. Een gebied met de landschappelijke inrichting als drager van het plan.

Geleding in massa, architectuur en detaillering

In het noordelijk plandeel van De Hoef zullen vrijwel uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd. Grondgebonden woningen zullen alleen als onderdeel van de twee meest westelijk gelegen wooncomplexen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt er een nieuw ouderencentrum voor De Annenborch gerealiseerd en een gebouw met medische voorzieningen (De Wissel). 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, een gevarieerde gevelindeling. De architectuur dient de geleding te versterken zonder de helderheid en afleesbaarheid van de bebouwing aan te tasten. Geleding wordt tot in het detail doorgevoerd waardoor er steeds nieuwe aspecten van de nieuwbouw kunnen worden ontdekt naarmate men dichterbij komt. Voorbeelden zijn terugliggende kozijnen, bijzonder metselwerkverband, voegen ed.



geleding in architectuur



geleding in detaillering



Een gelede massaopbouw

Het streven naar geleding wordt ook in het zuidelijke plandeel van De Hoef nagestreefd waarbij de woningen worden vormgegeven als onderdeel van het cluster waarbinnen het is gelegen. Een te kleine schaal van de bebouwing is echter niet wenselijk. Hierdoor zouden er te grote schaalessprongen optreden tussen het noordelijke en zuidelijke plandeel van De Hoef.



sculpturaal dak



plat dak

Dakvormen

Om de samenhang tussen De Annenborch, het medische centrum, de gestapelde wooncomplexen en de grondgebonden woningen te versterken, zijn dakvormen gekozen die goed op elkaar zijn afgestemd en die de moderne uitstraling van het gebied versterken. In het nieuwe woongebied De Hoef zijn zowel platte daken toegestaan als lessenaarsdaken of sculpturale daken met een hellingshoek tot ca 30 graden. Met sculpturale daken wordt hier bedoeld daken met een vloeiende of licht geknikte daklijn. Omdat een variatie in woningen met platte daken en woningen met dakhellingen wordt voorgestaan, is ervoor gekozen om de hellingen niet te steil te maken, zodat er een samenhangend totaalbeeld ontstaat. Voor de woningen langs de Sportlaan geldt dat er een zadeldak mag worden toegepast in aansluiting op de woningen in de Molenhoek. De nuancering zit in de verhouding tussen platte daken en lessenaarsdaken / sculpturale daken. In het noordelijke plandeel, ter plekke van De Annenborch, medisch centrum De Wissel en de gestapelde woningen zullen voornamelijk platte daken worden toegepast. Lessenaars-



lessenaarsdak

daken en sculpturale daken worden nagestreefd ter plekke van de grondgebonden woningen.

De daken hebben een zorgvuldig vormgegeven dakrand met bij voorkeur een bijzondere dakovergang of overstek. (Simpel) boeiboorden dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen.



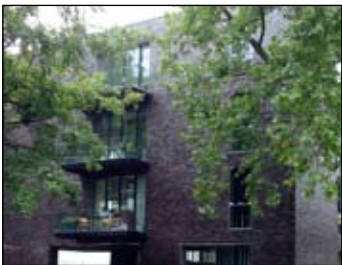
plat dak met bijzondere dakovergang



loggia's



patio's



balkons

Privé-buitenruimte

In De Hoef zijn in principe alle vormen van privé-buitenruimte toegestaan, mits passend in de architectuur en de karakteristiek van de omgeving. Elke woning mag meerdere vormen van privé-buitenruimte hebben. Hierbij kan worden ingespeeld op de gewenste beleving van de woning en de woonomgeving, en kan tevens een compensatie worden geboden voor de relatief kleine percelen. Elk type buitenruimte biedt een verschillende beleving, variërend van een besloten patiotuin tot dakterras of balkon. In de noordelijke wooncomplexen zijn ook gemeenschappelijke binnentuinen mogelijk.

Wel gelden er restricties aan de buitenruimtes grenzend aan de groene ader. Hier mogen geen tuinen worden gerealiseerd tenzij de tuin als integraal onderdeel van de bebouwing wordt vormgegeven, bijvoorbeeld op een verhoogd parkeerdek en met een gebouwde borstwering of erfafscheiding.

Ook langs de langgerekte groenstroken in het zuidelijk plandeel van De Hoef dienen tuinen zoveel mogelijk te worden voorkomen. De tuinen langs de groene ader of groenzones mogen niet ten koste gaan van de gewenste oriëntatie van de woning en/of de beleving van de openbare ruimte.

Privé-buitenruimtes zoals dakterrassen, balkons en loggia's zijn bij voorkeur gesitueerd aan de zijde van de openbare ruimte zodat ze niet ten koste gaan van de privacy van de belendende percelen en de beleving en sociale veiligheid van De Hoef zullen versterken.



diverse vormen van buitenruimte

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen worden afgestemd op de karakteristiek van de aangrenzende bebouwing en openbare ruimte. Erfafscheidingen die direct grenzen aan beeldbepalende groenstructuren zoals de groene ader en de langgerekte groenzones in het zuidelijk plandeel dienen als integraal onderdeel van het bouwplan te worden meegenomen. Materialisering, kleur en detaillering dienen te worden afgestemd op de architectuur van de bebouwing en de karakteristiek van de omgeving.



*gemetselde
erfafscheidingen*



*erfafscheidingen als onder-
deel van de architectuur*

In het noordelijke plandeel kan gedacht worden aan erfafscheidingen in de vorm van gemetselde borstweringen/muren, in dezelfde baksteen en detaillering als de hoofdbebouwing. Er kan ook worden gedacht aan zorgvuldig gedetailleerde houten, stalen of glazen erfafscheidingen. Hiermee kan het gewenste zicht op de groene ader beter worden gerealiseerd. Erfafscheidingen dienen bij voorkeur op een iets verhoogd niveau te worden gesitueerd, waarbij de erfafscheiding tot aan het aangrenzende maaiveld doorloopt.

In de noordelijke oksel van De Annenborch zal een tuin voor de psychiatrisch-geriatrische patiënten worden gesitueerd. Deze tuin zal inclusief afscheiding als onderdeel van het landschap worden vormgegeven.

Eventuele erfafscheidingen grenzend aan de langgerekte groenzones in het zuidelijke plangebied dienen in de vorm van hagen te worden gerealiseerd of groenblijvende klimpunten op een solide ondergrond. De ondergrond dient te passen bij de karakteristiek van de bebouwing. De erfafscheidingen grenzend aan de overige openbare ruimte dienen te worden afgestemd op de karakteristiek van de bebouwing. Aan de erfafscheidingen tussen de woonpercelen, die niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, worden geen eisen gesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit.



eroene erfafscheidingen langs de langgerekte groenzones in De Hoef-Zuid

Materiaalgebruik, kleur en detaillering

7

Materiaal, kleur en detaillering

- Duurzame materialen met een naturel uitstraling
Voornamelijk baksteen met accenten van:
 - (ongeglazuurde) keramische materialen
 - natuursteen, leisteen
 - hout
 - glas en staal
- Een afwijkend materiaalgebruik is mogelijk, mits passend binnen karakteristiek complex en de openbare ruimte
- Sober, ingetogen kleurgebruik passend bij de architectuur
 - Gevels: middeldonkere aardetinten, bij voorkeur gemeleerd
 - Kozijnen: middeldonkere grijs tinten, antraciet of donker gebeitst
- Een afwijkend kleurgebruik is mogelijk, mits passend binnen karakteristiek complex
- Zorgvuldige detaillering ondersteunend aan de geleding en de uitstraling van de bebouwing

Materiaalgebruik



hout

In De Hoef is het landschap bepalend voor de karakteristiek van het nieuwe woongebied. Naast de bestaande houtsingels zal er een landschap worden gerealiseerd met hoogteverschillen en een afwisseling van natuurlijke en meer formele ruimtes. De architectuur, kleur en materialisering van de bebouwing is ondersteunend; het mag de landschappelijke inrichting niet overheersen. Om deze reden is gekozen voor het toepassen van duurzame materialen met een naturel uitstraling. Er zal voornamelijk baksteen worden toegepast met accenten van:

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



baksteen in verschillende metselwerkverbanden



Materialen met een naturel uitstraling

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

Vanwege de bijzondere functie en ligging nabij het station mag het medisch centrum De Wissel subtiel afwijken ten opzichte van de rest van De Hoef. Daarbij mag gekozen worden voor:

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



gemeleerde baksteen



warme aardetinten

Kleur

Gevels

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

Er wordt gestreefd naar een gemêleerde kleur met subtiele nuancesverschillen. Hierdoor kan er een extra laag in de beleving van de nieuwbouw worden toegevoegd. De voeg dient ondersteunend te zijn aan de architectuur.

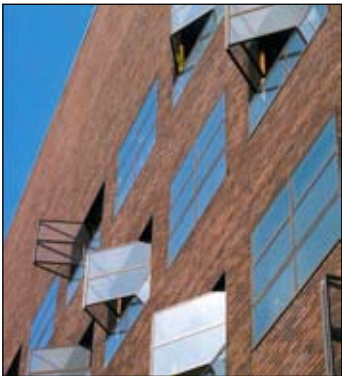


middeldonkere tinten

Als accent zijn donkere kleuren toegestaan als mangaan, antraciet of zwart. Ook staal of hout in naturelkleuren zijn toegestaan.



sobere, ingetogen kleuren



stalen kozijnen

Kozijnen

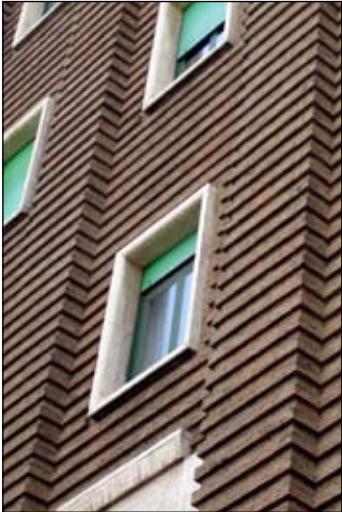
Ook voor bij de kozijnen is gekozen voor sobere, ingetogen kleuren zoals (middeldonkere) grijsinten of antraciet. Ook naturel hout of staal is mogelijk.



natuurlijk gekleurd hout



middeldonkere grijsinten



*bijzonder
metselwerkverband*



*zorgvuldig vormgegeven
details*



geleding in architectuur

Detaillering

In de detaillering van een gebouw is het vakmanschap van de architect en de bouwvakker te zien. Goede details ondersteunen de architectuur en dragen bij tot een duurzaam, onderhoudsvriendelijk gebouw. Het voegt 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 geleiding.



detaillering ondersteunend aan de architectuur

