

beeldkwaliteitplan
carolus de herven 's-hertogenbosch

**BEELDKWALITEITPLAN CAROLUS DE HERVEN
'S-HERTOGENBOSCH, JANUARI 2011**

Opdrachtgevers

AM Wonen
Bouwfonds Ontwikkeling
Slokker Vastgoed

Planteam

MTD landschapsarchitecten
Buro 5 Maastricht



INHOUD

1	INLEIDING	3
2	ONTWERP CAROLUS DE HERVEN	7
3	BEELDKWALITEIT APPARTEMENTEN	19
4	BEELDKWALITEIT STADSWONINGEN	31
5	BEELDKWALITEIT GRONDGEBONDEN WONINGEN	37
6	NAWOORD	43
	COLOFON	45



verpleeghuis De Herven



watergang oost-west



café-restaurant De Heinis



parkeerterrein Carolus ziekenhuis



INLEIDING

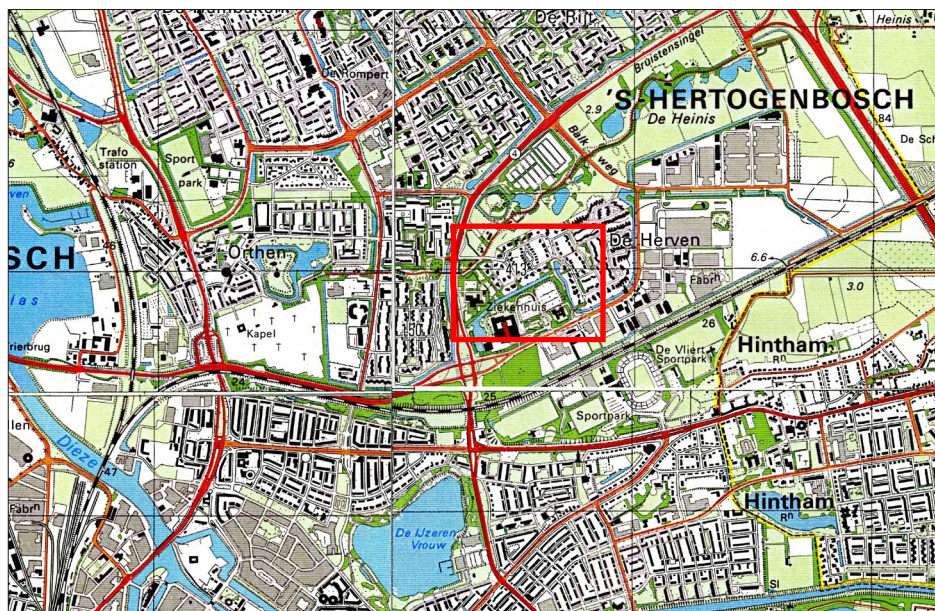
doelstelling

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan (BKP) voor de nieuwe woonwijk Carolus - De Herven in 's-Hertogenbosch. Door de verhuizing van het ziekenhuiscomplex Carolus en het zorgcomplex de Herven, ontstaat er ruimte voor herontwikkeling van deze terreinen. Vanaf 2011 zal een nieuwe hoogwaardige woonbuurt verrijzen met appartementen, stadswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen in een groene setting. Er kan voortgebouwd worden op het aanwezige waardevolle bomenbestand en de waterpartijen.

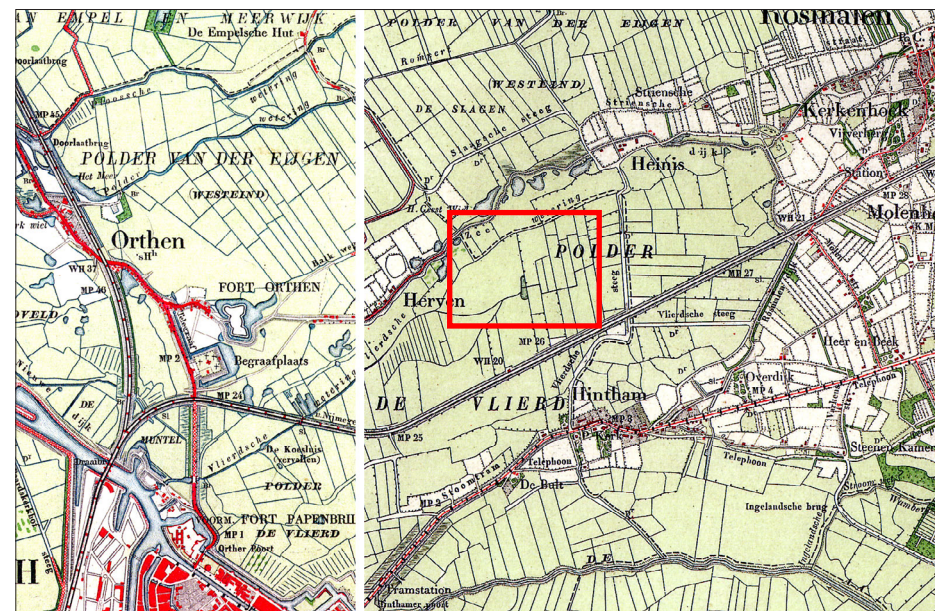
Voor plannen van deze omvang is het wenselijk een handboek op te stellen voor de beeldkwaliteit van de buitenruimte en de bebouwing. Het BKP dient een kader te scheppen waarbinnen de gemeente 's-Hertogenbosch, architecten, landschapsarchitecten en opdrachtgevers werken aan de wijk. Het BKP is een inspiratiebron en toetsingskader om de gewenste kwaliteit, samenhang en variatie te verkrijgen. Daarbinnen moet voldoende ruimte zijn om in het vervolgtraject met alle betrokken partijen in een proces van wederzijdse inspiratie op een vanzelfsprekende wijze te komen tot een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.

opdracht

In opdracht van AM Wonen, Bouwfonds Ontwikkeling en Slokker Vastgoed hebben MTD Landschapsarchitecten en Buro 5 Maastricht een BKP opgesteld voor de bebouwing en de buitenruimte. Na vaststelling van het beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad, zal dit plan, met de daarin opgenomen welstandscriteria, onderdeel vormen van het gemeentelijk welstandbeleid. Dit betekent dat dit plan door de welstandscommissie gehanteerd zal worden bij de beoordeling van de verschillende bouwplannen.



topografische kaart anno 1990



historische kaart anno 1890

plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Bruistensingel in het westen, de Hervensebaan in het zuiden, de woonwijk de Herven in het oosten en de Heinisdijk in het noorden. Aan de zuidoostkant van het Carolusterrein ligt een verzorgingshuis waar de zusters H. Carolus van de Borromeüs hun oude dag doorbrengen. Dit tehuis maakt geen onderdeel uit van het plangebied; wel houdt het stedenbouwkundig plan rekening met een eventueel beschikbaar komen van deze locatie op de langere termijn.

Het plangebied bestaat uit twee onderdelen; Het terrein van verpleeghuis De Herven in het noorden, dit terrein wordt ontwikkeld door Slokkervastgoed, en het terrein van het Carolusziekenhuis in het zuiden, dit terrein wordt ontwikkeld door AM Wonen en Bouwfonds Ontwikkeling.

leeswijzer

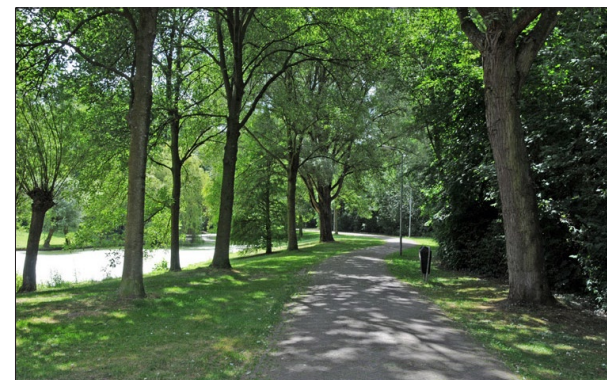
Het stedenbouwkundig ontwerp is het raamwerk voor het opgestelde BKP en is opgetekend in hoofdstuk 2. De in dit hoofdstuk beschreven zes symbolen geven de essentie aan van het ontwerp en bieden de uitgangspunten voor het BKP met het inrichtingsplan van de openbare ruimte als leidraad. Na deze algemene beschrijving volgen de specifieke toetsingscriteria, die zijn beschreven in drie delen; hoofdstuk 3 behandelt de appartementen, hoofdstuk 4 de stadswoningen en hoofdstuk 5 de grondgebonden woningen. Elk deel beschrijft eerst de algemene kenmerken en vervolgens de specifieke criteria per gebouw of ensemble van gebouwen. In het laatste hoofdstuk zijn conclusies en aanbeveling opgenomen voor het vervolgtraject. Soms zijn de toelichtende afbeeldingen in de tekst opgenomen die aspecten van het stedenbouwkundig plan nader visualiseren gebaseerd op een verkaveling uit een eerdere fase in het proces. Deze afbeeldingen zijn opgenomen om de tekst te ondersteunen.



Bruistensingel



Carolus ziekenhuis



fietspad en watergang De Herven



2

CAROLUS DE HERVEN

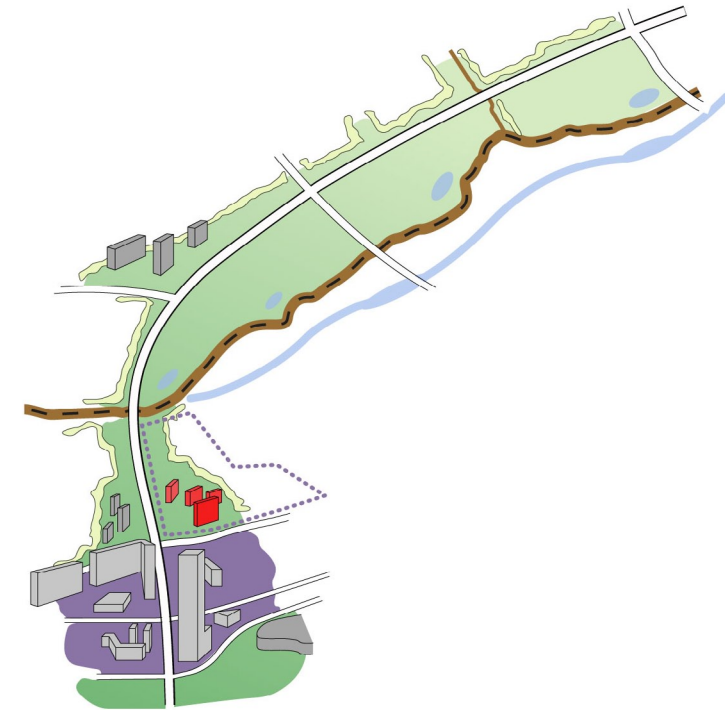
stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp

De gezamenlijke voorbereiding van AM Wonen, Bouwfonds Ontwikkeling en Slokker Vastgoed is een belangrijke basis voor het realiseren van een integraal ontwerp voor het voormalige terrein van het Carolus ziekenhuis en verpleeghuis de Herven. De locatie wordt op dit moment gekenmerkt door zijn besloten groene karakter, de volwassen boomopstanden, de oost-west watergang en de vijverpartij. De grootschalige functies claimen echter op dit moment het plangebied door hun intensieve verkeersbewegingen en een relatief groot verhard oppervlak. Het plangebied ligt op een strategische plek in 's-Hertogenbosch; op loopafstand van de IJzeren Vrouw, vlakbij de binnenstad en tegenover het nieuwe stedelijke knooppunt rond Station-Oost.

Het transformeren van dit gebied in een nieuw woon- en leefmilieu voor een grote diversiteit aan doelgroepen maakt het mogelijk de oorspronkelijke identiteit van de plek te herontdekken. Het gebied ligt namelijk aan de voet van het cultuur-historische erfgoed van de Heinis. De noordrand sluit rechtstreeks aan op de oude beplante dijk en de toeristisch-recreatieve route door de stad. Het ontwerp reageert hierop door een prominente noord-zuid verbinding te maken die de nieuwe entree verbindt met de Heinis en daarmee een groene ruggengraat vormt. Deze 'parkway' vormt op deze manier de identiteitsdrager van het plan. De verbinding zorgt er tevens voor dat het noordelijk en zuidelijk deel ruimtelijk en functioneel een eenheid vormen. Verder is de bestaande interne groen-blauwe kwaliteit aanleiding om de randen te versterken met beplanting en de bestaande watergang door te trekken langs de zuidrand.

Bebouwingsstructuur

Het groen-blauwe kruis in het gebied ordend ook de verdeling van het woningbouwprogramma. De grondgebonden woningen in het oosten sluiten in maat en schaal aan op de bestaande woonwijk de Herven en krijgen het karakter van een woonbuurt. De noord-zuid verbinding wordt ondersteund met stadswoningen die in architectuur en buitenruimte gemeenschappelijk worden vormgegeven om duidelijk als centrale ruggengraat te fungeren. Daarbij vormen ze in massa en richting de overgang tussen de grondgebonden woningen in het oosten en de appartementen in het westen.



massastudie stadsentree 's-Hertogenbosch Noord-Oost



groenstructuur



inrichting maaiveld en waterstructuur



parkeren geheel of half verdiept



bebouwingsstructuur

De appartementen zijn in hoogte opgebouwd richting de Bruistensingel en presenteren zich als voorbode voor de stadsentree rond het ns-station. De appartementen zijn zodanig gesitueerd in het landschap dat ze als onafhankelijke gebouwen herkenbaar zijn. De appartementen zijn doorgezet langs de zuidrand en krijgen daar hun woonkwaliteit door de oriëntatie op het water.

Groenstructuur

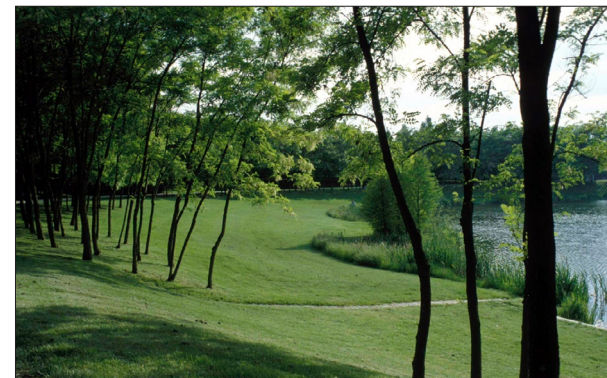
De aanwezige groene waarden zijn uitgangspunt geweest voor de opzet van het plan, zoals de vele markante bomen en boomgroepen en de waardevolle beplante grondlichamen langs de Bruistensingel en de Hervensenbaan. De bestaande en nieuwe boomopstanden zorgen voor een ruimtelijke structuur die ervoor zorgt dat alle individuele gebouwen onderdeel uitmaken van één gebied met één landschappelijk imago. De groenstructuur zorgt voor maat en schaal en geeft een ruimtelijke balans.

Inrichting maaiveld en waterstructuur

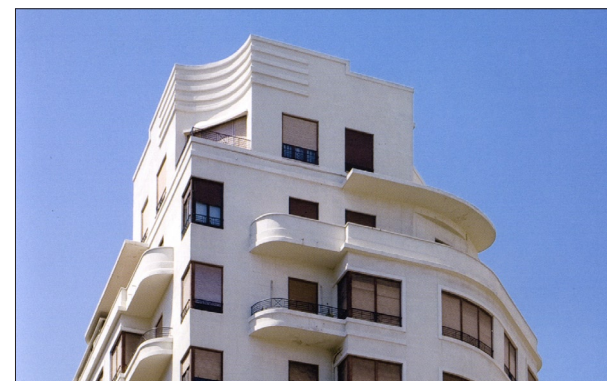
Het plangebied is een openbaar en toegankelijk terrein, waar de combinatie van water, oevers, verharde plateaus en wandelpaden een attractieve publieke ruimte creëert die naadloos overgaat in het landschap van de Heinis. Bij de inrichting van het landschapspark wordt de natuurlijke glooiing van het terrein gebruikt om de aansluiting van de gebouwen op het maaiveld te verbijzonderen. De uitbreiding van de huidige watergang draagt bij aan het gebiedseigen woonmilieu. Door de identiteit van de plek te gebruiken bij de inrichting van dit nieuwe woongebied wordt het plan sterk verankert in zijn context en profiteert het optimaal van zijn strategische ligging aan de Heinis, de uitvalswegen richting de A2, het spoorwegnetwerk en de nabijheid van het centrum.

Parkeren geheel of halfverdiept

Verder is het plan zo georganiseerd dat onder de appartementengebouwen geheel of halfverdiepte parkeervoorzieningen worden gebouwd voor de bewoners. Voor de bezoekers wordt voorzien in compacte parkeerstrips op het maaiveld dat een versnippering van auto's moet voorkomen. Langs de parkway wordt er middels verschillende inrichtingsmiddelen voorkomen dat er geparkeerd kan worden.



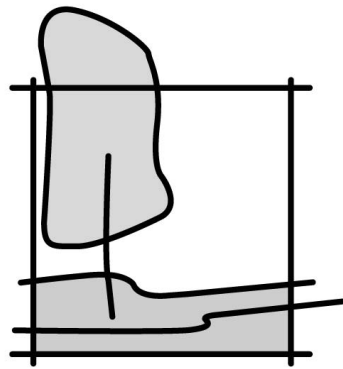
glooiend maaiveld, groene oevers en bomen



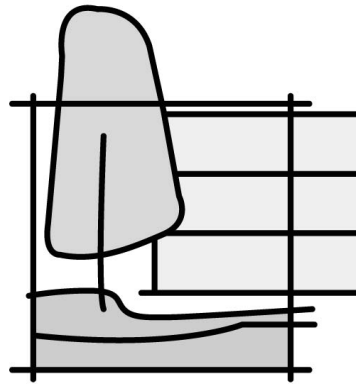
geleding en vertanding van de kop



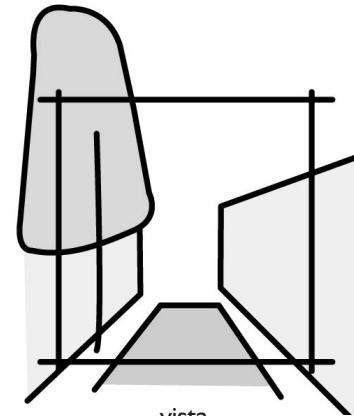
gebruik reliëf landschap



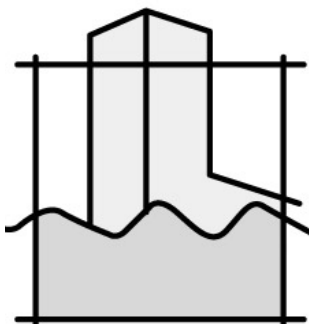
landschap



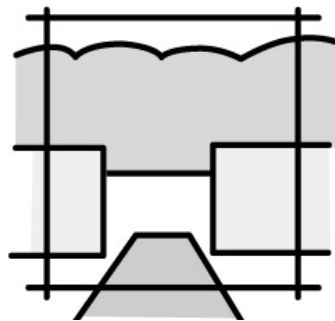
horizontaal/verticaal



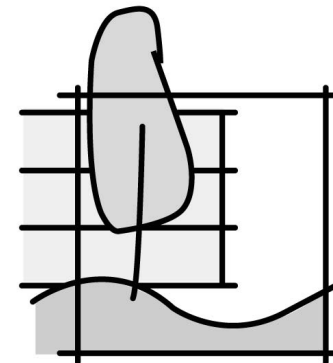
vista



koppen



poort



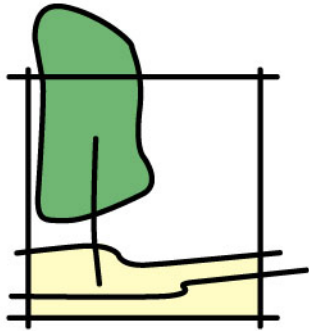
reliëf

zes symbolen

Het stedenbouwkundig ontwerp voor Carolus De Herven is de basis voor de vorm en inhoud van het BKP. Om de uitgangspunten van het ontwerp te verklaren is ervoor gekozen het plan te beschrijven middels zes thema's die zijn verbeeld middels zes symbolen in combinatie met de plankaart. Deze symbolen vormen de aanzet voor de beeldkwaliteit van de appartementen, de stadswoningen en de grondgebonden woningen. De symbolen zijn zodanig gekozen zodat er een duidelijk onderscheid ontstaat tussen hoofd- en bijzaken en de plekgebonden identiteit van het ontwerp wordt benadrukt.

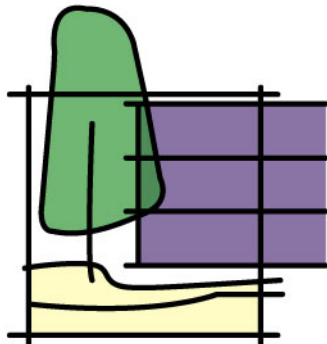
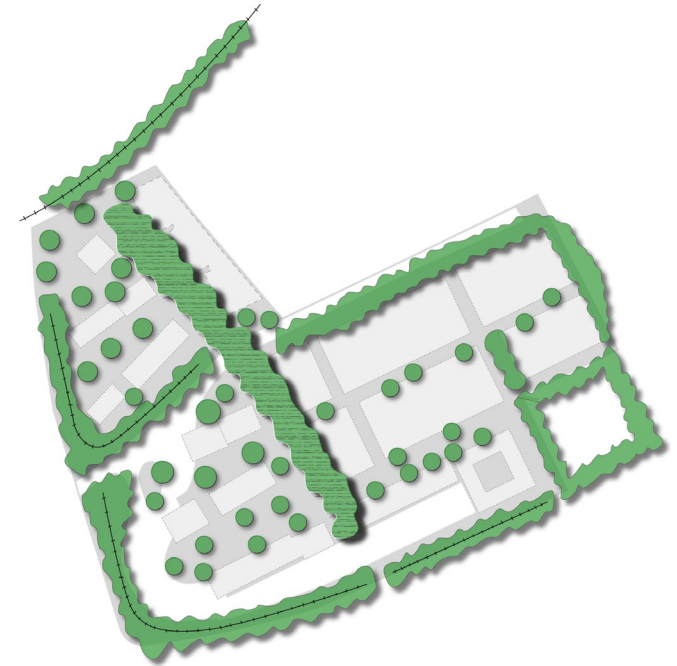
<i>Landschap</i>	<i>de identiteit van de plek en de groenstructuur</i>
<i>Horizontaal/Verticaal</i>	<i>de geleding van de gebouwen in relatie tot de boomopstanden</i>
<i>Vista</i>	<i>openbare ruimte als contramal van de gebouwen</i>
<i>Koppen</i>	<i>markante (hoogte)punten in de ruimtelijke structuur</i>
<i>Poort</i>	<i>strategische toegangen in het plan</i>
<i>Reliëf</i>	<i>de aansluiting van het gebouw op het maaiveld</i>

De zes symbolen hebben een specifieke volgorde en samenhang. Het landschap is het fundament van het plan en kenmerkend voor de identiteit van de plek. De gebouwen die worden ingepast in het landschap zijn horizontaal opgebouwd om het contrast met de bomen te onderstrepen. De specifieke positie en richting van de gebouwen zorgt voor perspectieven op de openbare ruimte. Deze vista's hebben bijzondere oriëntatiepunten in de vorm van de koppen van gebouwen. Deze koppen markeren eveneens de poorten tot het gebied alswel de hoofdentrees van de gebouwen. Ten slotte zorgt het aanwezige reliëf en water in het terrein voor een attractief milieu op maaiveldniveau.



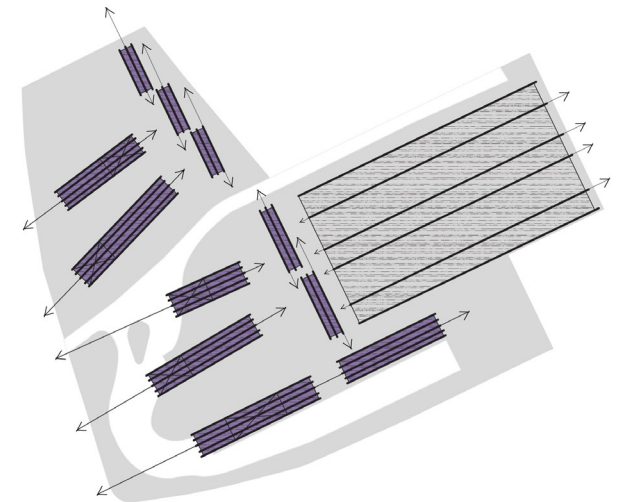
landschap

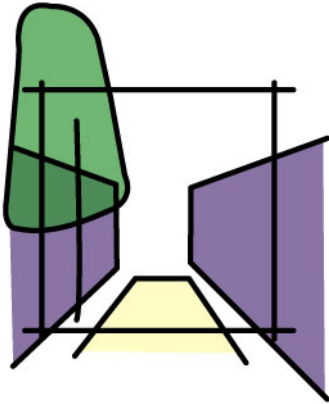
De groene noord-zuid lijn en de blauwe oost-west lijn legt de verbinding tussen de stad, de Heinis en de Herven. Daarnaast wordt het landschappelijk raamwerk gevormd door de grondwallen inclusief beplanting langs de randen, de watergang en haar natuurlijke oevers en de bestaande boomopstanden. De hoogte van de bomen zorgen voor een referentie naar de menselijke maat. Dit raamwerk zorgt ervoor dat vier kamers ontstaan. De openbare ruimte krijgt daardoor een prominente rol in het imago van het gebied en maakt dat de bebouwing te gast is in het landschap.



horizontaal/verticaal

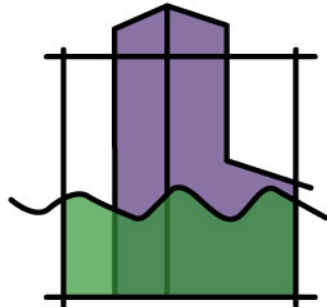
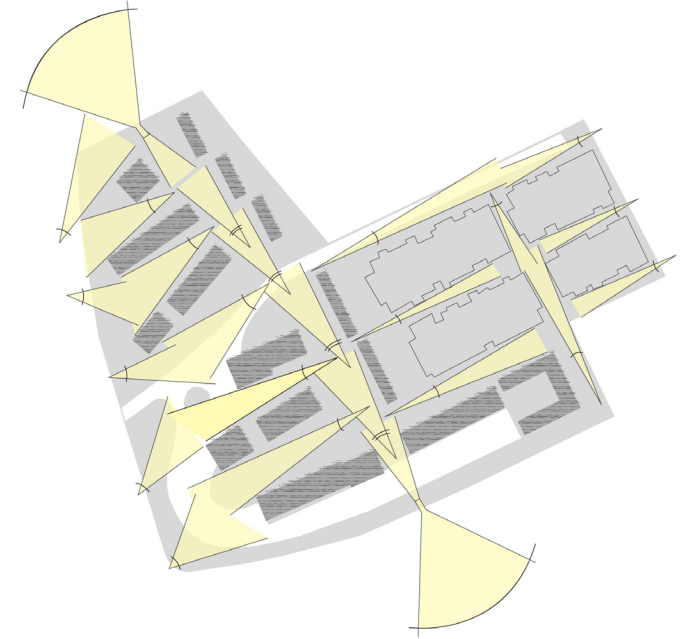
De appartementencomplexen en de stadswoningen zijn in principe horizontaal opgebouwd om een contrast te vormen met de verticaliteit van de boomopstanden. De horizontale opbouw zorgt er tevens voor dat de gebouwen zich verankeren op de plek en de glooiing van het groene maaiveld wordt bevestigd. Om de lengtewerking van de gebouwen te doorbreken worden verticale accenten toegevoegd. De bomen tekenen door de schaduwwerking letterlijk de architectuur van de gebouwen en geven op maaiveldniveau sfeer en identiteit aan de openbare ruimte.





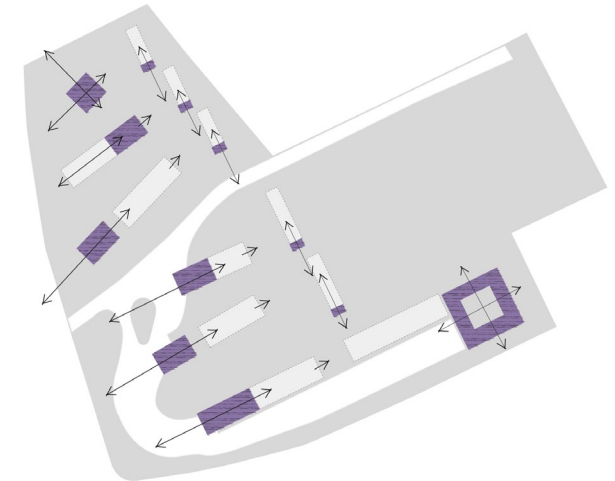
vista

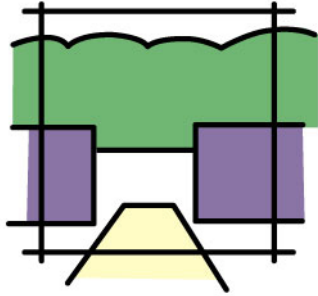
De stedenbouwkundige compositie is vormgegeven vanuit het perspectief op maaiveld. In feite zijn de vista's (wat letterlijk vergezichten betekent) de contramal van de bouwvolumes en bepalend voor de ruimtelijke beleving van de openbare ruimte en het perspectief op de gebouwen. De openbare ruimte in het plan is samengesteld uit grote buitenruimtes die onderling met elkaar in verbinding staan. De bebouwing is zodanig gepositioneerd (hoekverdraaiing) dat er perspectieven ontstaan van binnen naar buiten en omgekeerd. De perspectieven geven uitzicht en overzicht, ze zijn van belang voor de oriëntatie en geven maat en schaal aan de gebouwen.



koppen

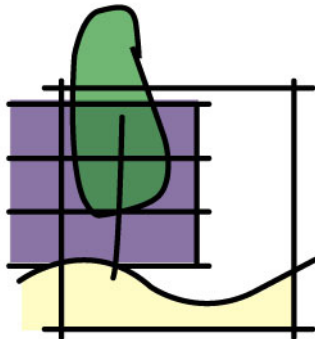
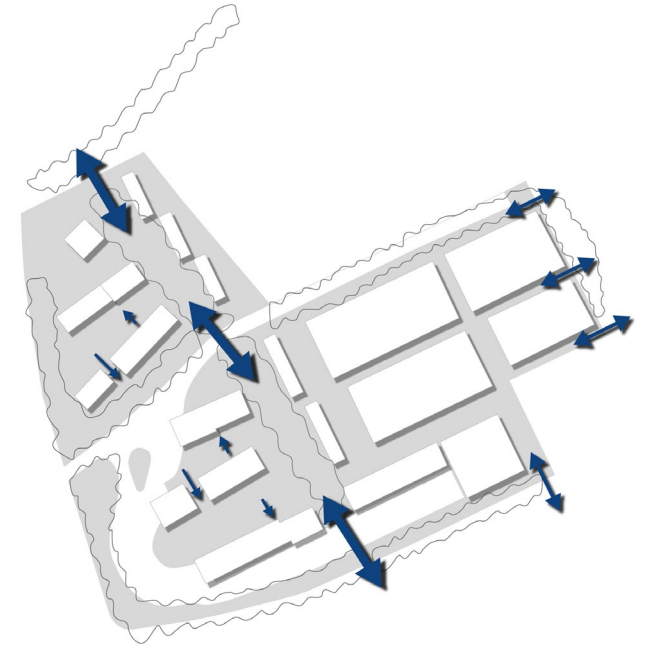
Op een aantal specifieke plekken in het plan zijn koppen geïntroduceerd om het gebouwd volume te geleiden en op stedenbouwkundig schaalniveau een ordenende rol te spelen. Er zijn vier verschillende koppen te onderscheiden. De hoogteaccenten van de appartementencomplexen zijn een voorbode voor de stadsentree rond het station. De urban villa in het noorden is het sluitstuk van het plan en vormt de overgang naar de Heinis. Het appartementencomplex aan de oostzijde markeert het eindpunt van de nieuwe watergang en de hoekwoningen van de stadswoningen ondersteunen de gebogen lijn van de parkway.





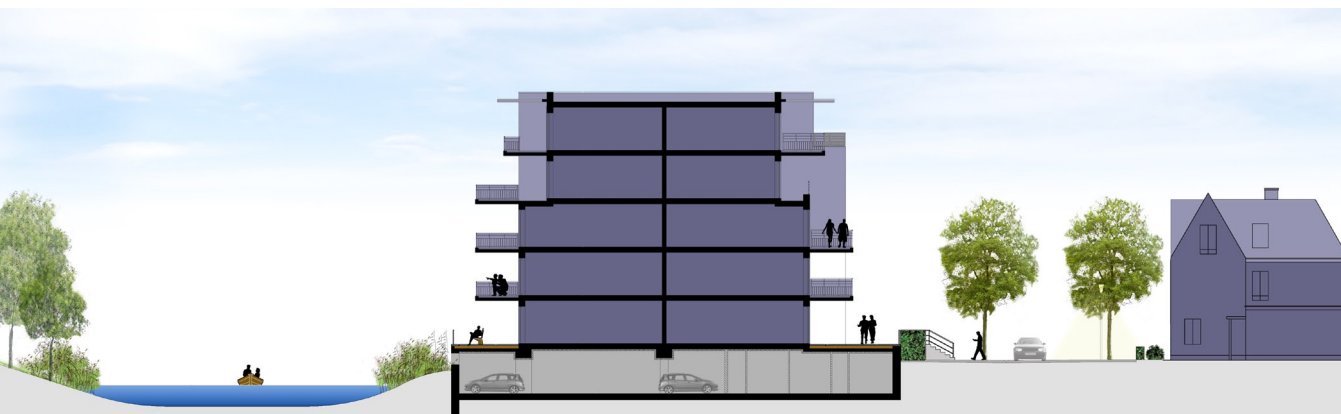
poort

Net als de deur tot een woning wordt ook het plangebied gekenmerkt door markante poorten die bewoner en bezoeker binnenlaten tot het domein van Carolus de Herven. De toegangen tot het gebied zijn tegelijkertijd de belangrijkste poorten. Dit is zowel de zuidelijke entree vanaf de stad als de noordelijke entree vanaf de Heinis. De stadspoort wordt gemarkeerd door een horizontale brug en de opening in appartementencomplex E. De poort vanaf de Heinis is een langzaam verkeersverbinding die door het talud van de dijk gemarkeerd wordt als groene entree. Verder zijn feitelijk alle ingangen tot de gebouwen poorten waar een overgang ontstaat tussen een publieke en een (semi)-private ruimte.



reliëf

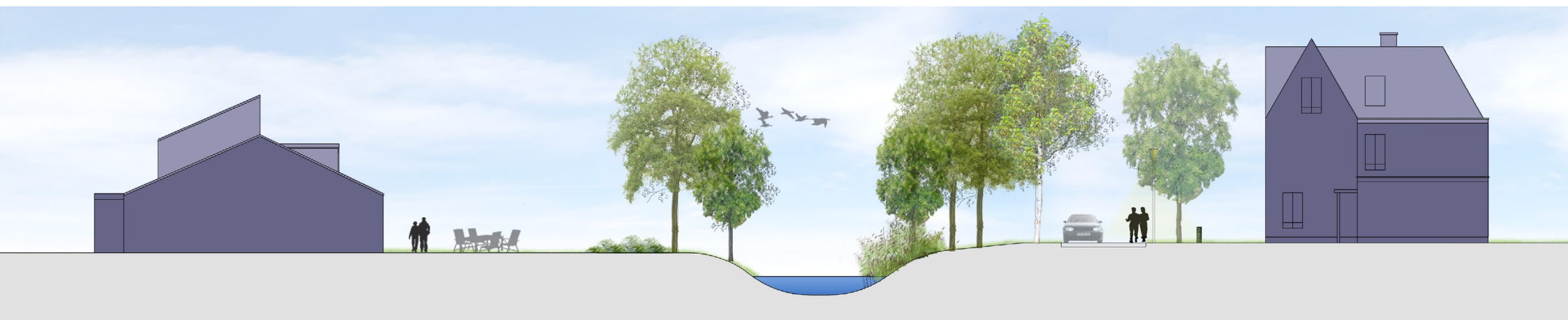
De openbare ruimte en de gebouwen ontmoeten elkaar bij de aansluiting op het maaiveld. Hier ontstaat een interactie tussen het groene glooiende maaiveld en de blauwe oevers met de entrees tot de gebouwen en de private buitenruimten. Het directe contact van het gebouw met gras of water zorgt ervoor dat de gebouwen integraal onderdeel zijn van het landschap en er veel contactvlak ontstaat. De eerste woonlaag van de gebouwen is opgetild, zodat er bij de private buitenruimtes geen erfscheidingen noodzakelijk zijn wat bijdraagt aan de levendigheid en sociale controle op maaiveld.



profiel gebouw E en geschakelde woningen (oostzijde)



profiel groene ruggegraat (noordzijde)



profiel watergang oost-west



inrichtingsplan openbare ruimte

De planontwikkeling voor het Carolus- en Herventerrein is in feite een transformatie van een besloten en intensief ziekenhuis- en verpleeghuisterrein naar een open en transparante nieuwe woonwijk. Naast de massieve bestaande gebouwen is vooral de terreininrichting een afspiegeling van deze huidige functie; grondtaluds met bosplantsoen, opgeschoren boomopstanden voor een betere toegankelijkheid en veel tuin- en parkgeoriënteerde beplanting. De transformatie naar een permanente woonfunctie stelt specifieke eisen aan de architectuur van de bebouwing alswel aan een gebiedseigen inrichting van de openbare ruimte. De afname van de hoeveelheid verkeersbewegingen zal er vooral voor zorgen dat er overdag een ontspannen gebied ontstaat en 's avonds meer openbaarheid en activiteit zal zijn dan voorheen.

Middels het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en de criteria voor de beeldkwaliteit van de gebouwen wordt het imago van het gebied verandert in een attractief woon- en leefmilieu.

De criteria voor de beeldkwaliteit van de gebouwen zijn omschreven in drie afzonderlijke delen;

- de appartementengebouwen (hoofdstuk 3);
- de stadswoningen (hoofdstuk 4);
- en de grondgebonden woningen (hoofdstuk 5).

De appartementen en de stadswoningen worden beschouwd onderdeel uit te maken van het landschapspark, terwijl de grondgebonden woningen een zelfstandige woonbuurt vormen als overgang naar woonwijk de Herven. De gebouwen zijn individueel of per samengesteld ensemble beschreven. De algemene criteria die voor het totale plandeel gelden zijn op de introductiepagina beschreven en verbeeld middels referentiefoto's.



combinatie bomen en wit metselwerk



gebogen lijn van de parkway



aansluiting gebouwen op maaiveld



3

BEELDKWALITEIT APPARTEMENTEN

De appartementen en het landschapspark vormen een harmonieus geheel met glooiende grasheuvels, water en oeverbeplanting, een gevarieerd bomenassortiment en geleidelijke overgangen tussen gebouwen en maaiveld.

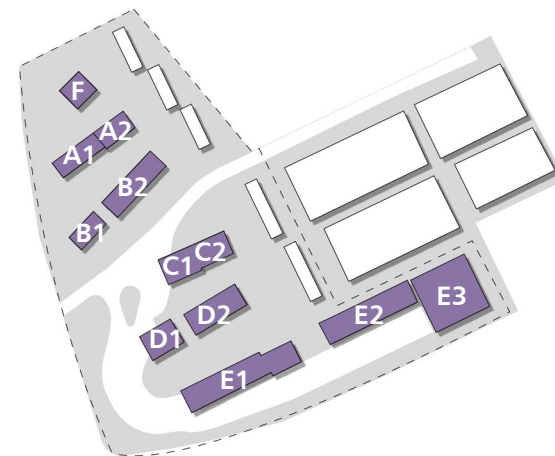
Algemeen architectuurbeeld

De kernbegrippen van de architectuur zijn samen te vatten als gebouwen met een stijlvolle en elegante uitstraling, grote raampartijen gericht op het landschap en een maximale verbinding tussen binnen en buiten. Uitgangspunt is een klassieke opbouw middels plint, gevel en lijst. De gebouwen kenmerken zich door een horizontale geleding van de gevel met verticale elementen ('liggende' gebouwen met verticale accenten). Verder is het beoogde architectuurbeeld te beschrijven als een robuuste hoofdvorm met een elegante lijnvoering, luxe, krachtige verfijnde belijningen, verfijnde en subtiele detaillering en veel plastic in de gevel. Het toepassen van verschillende texturen in de gevel, doorlopende plinten of lijnelementen, verspringingen in het dakvlak, overstekken of uitsparingen en metalen railings zijn middelen die ingezet kunnen worden. Het verbijzonderen van de koppen kan worden vormgegeven door ronde hoeken toe te passen, verspringingen of uitkragingen in het gevelvlak en het vertanden van het volume naar boven (naar binnen springen).

Bouwmassa en rooilijnen

Elk gebouwensemble is uniek; voorwaarde is wel dat ze gezamenlijk een harmonieus beeld oproepen, ingetogen zijn en opgebouwd worden volgens het kop-staart principe. De kop geeft het accent aan het gebouw en speelt zo ook op stedenbouwkundig schaalniveau een rol. De kop en straat horen onmiskenbaar bij elkaar en zullen in gemeenschappelijkheid vormgegeven moeten worden. Dit dient in de gevelopbouw en het materiaalgebruik zichtbaar te zijn. De oriëntatie van de gebouwen heeft als ruimtelijk kenmerk dat er zonrijke en schaduwrijke plekken ontstaat. Dit zal zowel voor de vormgeving als voor de functie van de plint effect hebben. De footprints van de gebouwen zijn eenvoudig en orthogonaal. De grootste verspringing is bij de overgang tussen kop en staart. De eenvoud van de footprint staat in contrast met de plastic in de gevels; buitenruimten en gevelopeningen (in de bouwmassa of uitstekend) zorgen voor een interessant spel en verspringing in het gevelvlak. Aan de Hervensebaan ontstaat de plastic door diepe openingen en/of uitkragingen.

De vijf geselecteerde referentiebeelden maken het algemene architectuurbeeld inzichtelijk en laten zien hoe de plint, de gevel en de lijst op verschillende manieren ervoor zorgt dat er een familie van gebouwen ontstaat.





markering van de koppen



ronde en hoekige accenten



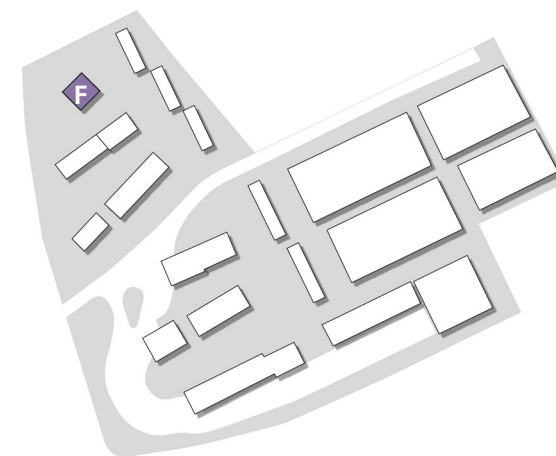
horizontale lijnvoering



geleding gebouwen in textuur en kleur

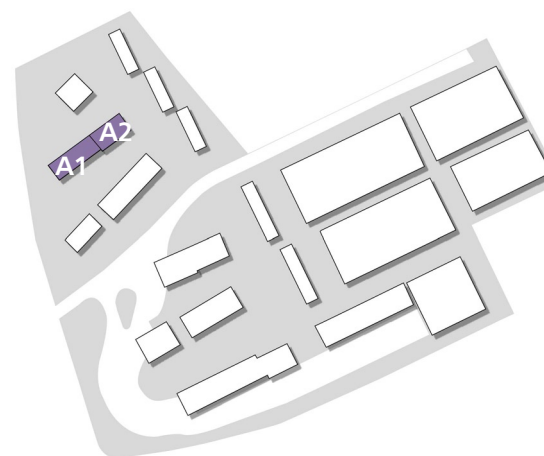
Appartementen F

Typologie	Urban Villa die het begin cq. eindpunt vormt van de parkway.
Oriëntatie	Alzijdige oriëntatie, waarbij de noordzijde georiënteerd is op de dijk en de fietsroute van de Heinis en de zuid- en oostzijde het begin en eindpunt markeert van de parkway. De westzijde is georiënteerd op de Bruistensingel en vraagt voldoende waarborging van de transparantie van de gevel ondanks de invloed van de geluidshinder.
Arch. Expressie	Het gebouw vormt als totaal een kop in het stedenbouwkundig plan en zal afwijkend vormgegeven moeten worden. Daarbij zijn plastic en geleiding van de gevel uitgangspunt in combinatie met een eigentijdse vormgeving.
Kleurstelling	Uitstraling van het gebouw in lichte witte tinten.
Materiaal	Het basismateriaal is baksteen in combinatie met stuc- of keimwerk. Glas zorgt voor de transparantie en hout wordt alleen ondergeschikt gebruikt. Overige toegevoegde materialen dienen bij te dragen aan een natuurlijke uitstraling en geven variatie aan het kleurenpalet.
Parkeren	Halfverdiept parkeren voor bewoners en maaiveld parkeren voor bezoekers aan de zuidzijde. De parkeerkelder en de parkeerplaatsen worden ontsloten vanaf de parkway.
Aansluiting maaiveld	Het gebouw wordt landschappelijk geïntegreerd in het glooiende maaiveld van het park om sokkelvorming te voorkomen.



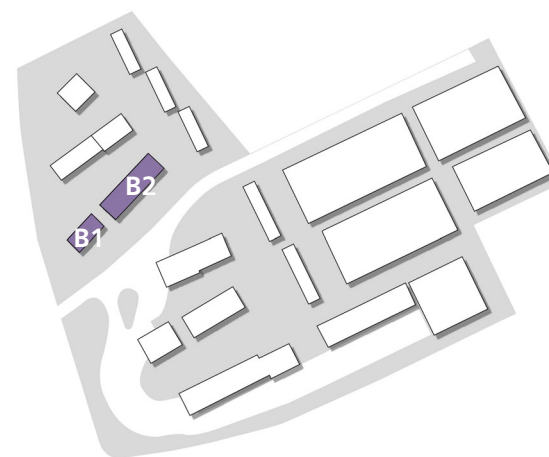
Appartementen A1 + A2

Typologie	Appartementengebouw dat aan alle zijden aansluit op het landschapspark en een hoogteaccent heeft aan de parkway.
Oriëntatie	Alzijdige oriëntatie, waarbij het hoogteaccent is georiënteerd op de parkway. Verder wordt aan de westzijde van het gebouw een groen scherm opgetrokken (grondlichaam in combinatie met boomopstanden) in verband met de visuele- en geluidshinder vanaf de Bruistensingel. De noordgevel vraagt dezelfde ruimtelijke kwaliteiten als de zuidgevel. De buitenruimtes zullen ondanks de geluidshinder voldoende transparantie van binnen naar buiten moeten bieden.
Arch. Expressie	Het gebouw kent een heldere en klassieke opbouw (plint, gevel en lijst). Het gebouw heeft een kop aan de parkway en kent een horizontale geleding met verticale elementen. Daarbij zijn plastic en geleding van de gevel uitgangspunt in combinatie met een eigentijdse vormgeving.
Kleurstelling	Uitstraling van het gebouw in lichte witte tinten met donkere accenten.
Materiaal	Het basismateriaal is baksteen in combinatie met stuc- of keimwerk. Glas zorgt voor de transparantie en hout wordt alleen ondergeschikt gebruikt. Overige toegevoegde materialen dienen bij te dragen aan een natuurlijke uitstraling en geven variatie aan het kleurenpalet.
Parkeren	Halfverdiept parkeren voor bewoners en maaiveld parkeren voor bezoekers ten zuiden van het gebouw in combinatie met gebouw B. De parkeerkelder en de parkeerplaatsen worden ontsloten vanaf de parkway.
Aansluiting maaiveld	Het gebouw wordt landschappelijk geïntegreerd in het glooiende maaiveld van het park om sokkelvorming te voorkomen.



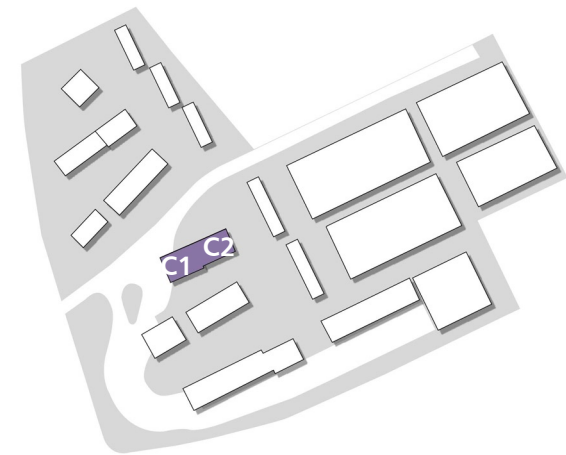
Appartementen B1 + B2

Typologie	Appartementengebouw dat aan alle zijden aansluit op het landschapspark en een hoogteaccent heeft aan de Bruistensingel. Het gebouw bestaat uit twee losse delen en heeft een buitenruimte tussen de twee bouwdelen.
Oriëntatie	Alzijdige oriëntatie, waarbij het hoogteaccent is georiënteerd op de Bruistensingel en het water. Verder wordt aan de westzijde van het gebouw een groen scherm opgetrokken (grondlichaam in combinatie met boomopstanden) in verband met de visuele- en geluidshinder vanaf de Bruistensingel. De noordgevel vraagt dezelfde ruimtelijke kwaliteiten als de zuidgevel. De buitenruimtes zullen ondanks de geluidshinder voldoende transparantie van binnen naar buiten moeten bieden.
Arch. Expressie	Het gebouw kent een heldere en klassieke opbouw (plint, gevel en lijst). Het gebouw heeft een kop aan de Bruistensingel en heeft een horizontale geleding met verticale elementen. Het gebouw bestaat uit twee losse delen, maar wordt gemeenschappelijk vormgegeven. Daarbij zijn plastic en geleding van de gevel uitgangspunt in combinatie met een eigentijdse vormgeving. Het gebouw heeft op lager schaalniveau ook een kop aan de parkway.
Kleurstelling	Uitstraling van het gebouw in lichte witte tinten met donkere accenten.
Materiaal	Het basismateriaal is baksteen in combinatie met stuc- of keimwerk. Glas zorgt voor de transparantie en hout wordt alleen ondergeschikt gebruikt. Overige toegevoegde materialen dienen bij te dragen aan een natuurlijke uitstraling en geven variatie aan het kleurenpalet.
Parkeren	Geheel verdiept parkeren voor bewoners en maaiveld parkeren voor bezoekers ten noorden van het gebouw in combinatie met gebouw A. De parkeerkelder en de parkeerplaatsen worden ontsloten vanaf de parkway.
Aansluiting maaiveld	Het gebouw wordt landschappelijk geïntegreerd in het glooiende maaiveld van het park om sokkelvorming te voorkomen. De buitenruimte tussen de appartementencomplexen is onderdeel van de gebouwde omgeving en vraagt een inrichting die aansluit bij de publieke functie van het landschapspark.



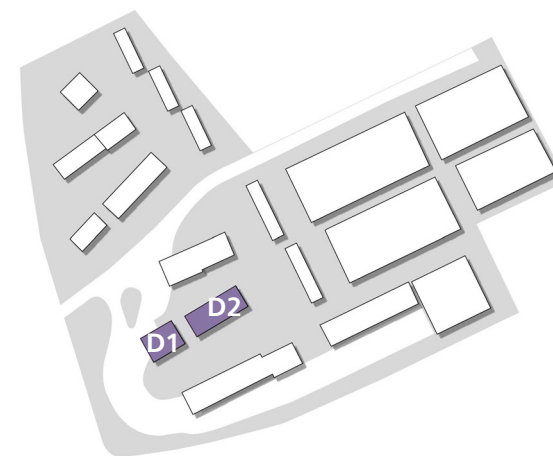
Appartementen C1 + C2

Typologie	Appartementengebouw dat aan de westzijde aansluit op het water, aan de zuidzijde aan een opgetilde pleinruimte en ten noorden en oosten aan het landschapspark. Het gebouw heeft een kop aan de Bruistensingel en bestaat uit twee delen die met elkaar zijn verbonden.
Oriëntatie	Alzijdige oriëntatie, waarbij het hoogteaccent is georiënteerd op de Bruistensingel en het water. De noordgevel vraagt dezelfde ruimtelijke kwaliteiten als de zuidgevel. De buitenruimtes zullen ondanks de geluidshinder voldoende transparantie van binnen naar buiten moeten bieden.
Arch. Expressie	Het gebouw kent een heldere en klassieke opbouw (plint, gevel en lijst). Het gebouw heeft een kop aan de Bruistensingel en heeft een horizontale geleding met verticale elementen. Het gebouw bestaat uit twee delen, maar wordt gemeenschappelijk vormgegeven. Door de gezamenlijke buitenruimte zijn gebouwen C en D in architectonische expressie sterk met elkaar verbonden. Daarbij zijn plastic en geleding van de gevel uitgangspunt in combinatie met een eigentijdse vormgeving. Het gebouw heeft op lager schaalniveau ook een kop aan de parkway.
Kleurstelling	Uitstraling van het gebouw in lichte witte tinten met donkere accenten.
Materiaal	Het basismateriaal is baksteen in combinatie met stuc- of keimwerk. Glas zorgt voor de transparantie en hout wordt alleen ondergeschikt gebruikt. Overige toegevoegde materialen dienen bij te dragen aan een natuurlijke uitstraling en geven variatie aan het kleurenpallet.
Parkeren	Halfverdiept parkeren voor bewoners gecombineerd met gebouw D en maaiveld parkeren voor bezoekers ten noorden van gebouw E. De parkeerkelder en de parkeerplaatsen worden ontsloten vanaf de parkway.
Aansluiting maaiveld	Het gebouw wordt landschappelijk geïntegreerd in het glooiende maaiveld van het park om sokkelvorming te voorkomen. De buitenruimte tussen de appartementencomplexen is onderdeel van de gebouwde omgeving en vraagt een inrichting die aansluit bij de publieke functie van het landschapspark.



Appartementen D1 + D2

Typologie	Appartementengebouw dat aan de westzijde aansluit op het water, aan de noordzijde aan een opgetilde pleinruimte en ten zuiden en oosten aan het landschapspark. Het gebouw heeft een kop aan de Bruistensingel en bestaat uit twee losse delen.
Oriëntatie	Alzijdige oriëntatie, waarbij het hoogteaccent is georiënteerd op de Bruistensingel en het water. De noordgevel vraagt dezelfde ruimtelijke kwaliteiten als de zuidgevel. De buitenruimtes zullen ondanks de geluidshinder voldoende transparantie van binnen naar buiten moeten bieden.
Arch. Expressie	Het gebouw kent een heldere en klassieke opbouw (plint, gevel en lijst). Het gebouw heeft een kop aan de Bruistensingel en heeft een horizontale geleding met verticale elementen. Het gebouw bestaat uit twee losse delen, maar wordt gemeenschappelijk vormgegeven. Door de gezamenlijke buitenruimte zijn gebouwen C en D in architectonische expressie sterk met elkaar verbonden. Daarbij zijn plastic en geleding van de gevel uitgangspunt in combinatie met een eigentijdse vormgeving. Het gebouw heeft op lager schaalniveau ook een kop aan de parkway.
Kleurstelling	Uitstraling van het gebouw in lichte witte tinten met donkere accenten.
Materiaal	Het basismateriaal is baksteen in combinatie met stuc- of keimwerk. Glas zorgt voor de transparantie en hout wordt alleen ondergeschikt gebruikt. Overige toegevoegde materialen dienen bij te dragen aan een natuurlijke uitstraling en geven variatie aan het kleurenpalet.
Parkeren	Halfverdiept parkeren voor bewoners gecombineerd met gebouw C en maaiveld parkeren voor bezoekers ten noorden van gebouw E. De parkeerkelder en de parkeerplaatsen worden ontsloten vanaf de parkway of de zuidelijke ontsluitingsweg.
Aansluiting maaiveld	Het gebouw wordt landschappelijk geïntegreerd in het glooiende maaiveld van het park om sokkelvorming te voorkomen. De buitenruimte tussen de appartementencomplexen is onderdeel van de gebouwde omgeving en vraagt een inrichting die aansluit bij de publieke functie van het landschapspark.



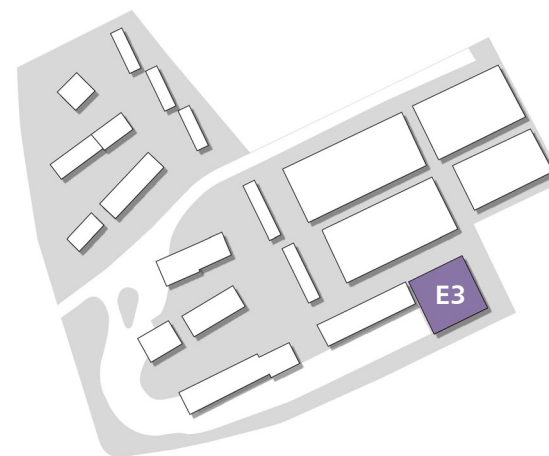
Appartementen E1 + E2

Typologie	Appartementengebouwen die aan de westzijde en de zuidzijde aansluiten op het water en ten noorden aan een (langgerekte) pleinruimte. Aan de zijde van de Bruistensingel heeft het gebouw in hoogte een kop.
Oriëntatie	Alzijdige oriëntatie, waarbij het hoogteaccent is georiënteerd op de Bruistensingel en het water. Tussen gebouw E1 en E2 bevindt zich de entree (de poort) vanaf de Hervensebaan tot de nieuwe woonbuurt. De noordgevels vragen dezelfde ruimtelijke kwaliteiten als de zuidgevels. De buitenruimtes dienen voldoende transparant vormgegeven te worden en tegelijkertijd de geluidshinder vanaf de Hervensebaan te verminderen.
Arch. Expressie	De gebouwen kennen een heldere en klassieke opbouw (plint, gevel en lijst). Het gebouw heeft een kop aan de Bruistensingel en heeft een horizontale geleding met verticale elementen. De gebouwen bestaan uit losse onderdelen, maar worden gemeenschappelijk vormgegeven.. De zuid-west georiënteerde hoeken van alle gebouwen zijn beeldbepalend en moeten als accenten herkenbaar zijn. Door de gezamenlijke (langgerekte) buitenruimte aan de noordzijde zijn de gebouwen sterk met elkaar verbonden. Daarbij zijn plastic en geleding van de gevel uitgangspunt in combinatie met een eigentijdse vormgeving.
Kleurstelling	Uitstraling van de gebouwen in lichte witte tinten met donkere en rode accenten.
Materiaal	Het basismateriaal is baksteen in combinatie met stuc- of keimwerk. Glas zorgt voor de transparantie en hout wordt alleen ondergeschikt gebruikt. Overige toegevoegde materialen dienen bij te dragen aan een natuurlijke uitstraling en geven variatie aan het kleurenpalet.
Parkeren	Halfverdiept parkeren voor bewoners en maaiveld parkeren voor bezoekers ten noorden en oosten van gebouw E. De parkeerkelder en de parkeerplaatsen worden ontsloten vanaf de oost-westelijke ontsluitingsweg.
Aansluiting maaiveld	Gebouw E1 wordt aan de noordzijde landschappelijk geïntegreerd in het glooiende maaiveld van het park om sokkelvorming te voorkomen. Aan de zuidzijde is de buitenruimte een architectonisch onderdeel van het gebouw, waarbij tegelijkertijd een natuurlijk duurzame begrenzing de overgang met het water markeert. De brug moet onderdeel uitmaken van de gekozen oplossing.



Appartementen E3

Typologie	Appartementengebouw dat het eind cq. beginpunt vormt van de nieuwe zuidelijke watergang en van gebouw E als totaal.
Oriëntatie	Alzijdige oriëntatie, waarbij het hoogteaccent aan de Bruistensingel en de tweede entree tot het plangebied is georiënteerd. Het betreft een carré-vormig gebouw met aan de westkant een open zijde aan het water, waardoor de binnenruimte op het water is georiënteerd.
Arch. Expressie	Het gebouw vormt als totaal een kop in het stedenbouwkundig plan en zal afwijkend vormgegeven moeten worden. Het betreft een alzijdig gebouw met een eigentijdse vormgeving dat een strakkere gevelindeling kent met minder plastiek en geleding. De gebouwdelen en de binnenruimte worden gezamenlijk vormgegeven.
Kleurstelling	Uitstraling van het gebouw in een donkere kleurstelling met lichte witte accenten. De binnenkant wordt gekenmerkt door een lichtere witte binnenwereld.
Materiaal	Het basismateriaal is baksteen. Glas zorgt voor de transparantie en hout en stuc- of keimwerk worden alleen ondergeschikt gebruikt. Overige toegevoegde materialen dienen bij te dragen aan een natuurlijke uitstraling en geven variatie aan het kleurenpallet.
Parkeren	Halfverdiept parkeren voor bewoners en maaiveld parkeren voor bezoekers ten noorden en oosten van gebouw E. De parkeerkelder en de parkeerplaatsen worden ontsloten vanaf de oost-westelijke ontsluitingsweg.
Aansluiting maaiveld	Het gebouw wordt landschappelijk geïntegreerd in het glooiende maaiveld van het park om sokkelvorming te voorkomen. De buitenruimte van het gebouw sluit aan de zuidzijde aan op het water en vraagt een gebouwde oplossing die architectonisch onderdeel is van het gebouw, maar tevens onderdeel uitmaakt van het landschapspark.





trappen als toegang tot opgetild plein



perspectief op glooiend maaiveld



publiek houten dek met openingen



aansluiting plein aan het water

Beeldkwaliteit Gebouwde Buitenruimte Appartementen

De appartementengebouwen voegen zich in de landschappelijke groen-blauwe wereld die van noord naar zuid continue doorloopt een aansluit op het cultuurhistorisch erfgoed van de Heinis. Dit uitgangspunt maakt dat de appartementen als losse objecten in een glooiend grasveld met verspreide bomen staan, waarbij op een drietal plekken tussen de appartementen een stedelijke ruimte wordt vormgegeven middels een verhoogd plateau dat is gekoppeld aan de gebouwen.

Deze drie plateaus zijn opgetild boven het maaiveld, gezien de verdiepte of halfverdiepte parkeervoorziening eronder. De plateaus zijn een onderdeel van het gebouw of gebouwensemble, maar worden specifiek vormgegeven. Om de openbare of semi-openbare functie te benadrukken kan zowel in kleur als materiaal worden afgeweken van de gebouwen. Het toepassen van grootformaat tegels, halfverharding of houtmaterialen zijn hier voorbeelden van. Accenten kunnen aangebracht worden met specifieke verlichtingsarmaturen en meubilair of een breed assortiment aan beplantingssoorten. Het hoogteverschil tussen het landschapspark (grasvlakken en waterspiegel) en de gebouwde buitenruimte benadrukt het reliëf in het plangebied en zullen geaccentueerd worden middels traptreden en/of grashellingen.

Ten aanzien van de boomopstanden is het uitgangspunt dat de nieuwe groenstructuur een substantieel deel van de openbare ruimte omvat om voldoende contrast te bieden met de bebouwing. Verder spelen de bruggen bij de nadere uitwerking van de openbare ruimte een cruciale rol; ze vormen markeringspunten in het verkeersnetwerk, zijn ontmoetingsplekken en kunnen beschouwd worden als beeld dragers van de identiteit van het gebied.





4

BEELDKWALITEIT STADSWONINGEN

Uitgangspunt voor de bebouwing aan de parkway is het vormen van een voorname en statige bebouwingswand als ruggengraat voor de achtergelegen grondgebonden woningen en als ruimtelijke overgang naar de appartementen. De koppen van de stadswoningen aan de zuidzijde van de rijen worden verbijzonderd en vormen accenten in de straatwand.

Architectuurbeeld

De samenhang in de straatwand wordt verkregen door lichte witte tinten, baksteen te gebruiken als basismateriaal, eenvoudig en heldere detaillering, verbijzondering rondom entrees en raampartijen en transparantie richting de parkway. De woningen krijgen een duidelijke signatuur en ontleiden hun status aan de positie aan de parkway.

Geleding van de wand

Er wordt gestreefd naar een eenheid per rijtje. De rijtjes in het noordelijk en zuidelijk deel worden ontworpen als één familie, maar hoeven derhalve niet identiek te zijn. De kopwoningen aan de zuidzijde van de rijtjes vormen de opmaat naar het achtergelegen rijtje; zij moeten verbijzonderd worden in bouwmassa en/of gevelindeling. De individuele woning moet herkenbaar zijn, maar passend binnen de totaalcompositie van de rij.

Oriëntatie

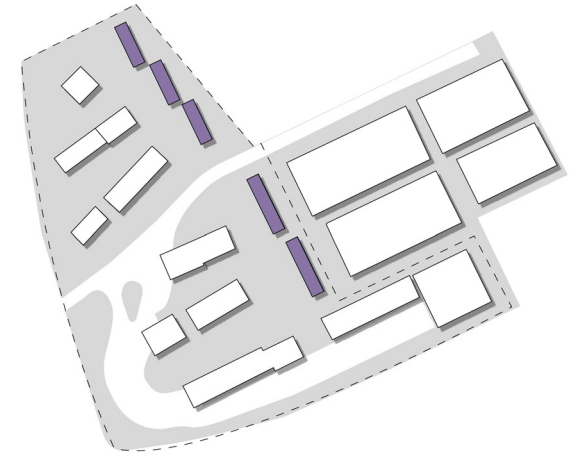
De woningen zijn georiënteerd op de parkway. De voordeuren bevinden zich dan ook aan de parkway en zijn ontsloten middels een wandelpad of éénrichtingsweg. De woningen op de hoeken hebben naast de west- ook een zuidoriëntatie als ondersteuning van de gebogen lijn van de parkway.

Rooilijnen

De stadswoningen staan per rij in dezelfde rooilijn en staan als totaal in dezelfde orthogonale richting (noord-zuid). De rijen stadswoningen liggen gestaffeld aan de parkway.

Kleur- en materiaalgebruik

De gevelvlakken hebben als basis lichte witte tinten met donkere accenten. Het basismateriaal is baksteen in combinatie met stuc- of keimwerk. Voor de daken is de dakpan uitgangspunt. Glas zorgt voor de transparantie en hout wordt alleen ondergeschikt gebruikt. Overige toegevoegde materialen dienen bij te dragen aan een warme uitstraling.





lichte kleurstelling en aansluiting maaiveld



hoekoplossing en koppen

Stadswoningen Noord

Bouwmassa en gevels

De stadswoningen aan de parkway, op het gebied van het verpleeghuis de Herven, bestaan uit drie rijen van minimaal 3 woningen (geschakelde vrijstaande woningen en/of twee-onder-één kapwoningen). De woningen vormen één bouwmassa ondanks de schakeling van bouwmassa's en de verspringingen in de rooilijn.

Kapvorm

De kapvorm speelt een belangrijke rol bij de eenheid van de woningen langs de totale parkway. Ondanks het verschil in type woning dient de kapvorm bij het dragen aan de samenhang tussen noord en zuid. Bij de zuidelijke woning in de rij kan de dakbeëindiging bijdragen aan de verbijzondering van de kop.

Variatie

Om de statuur van de stadswoningen te onderstrepen dienen de woningen onderling herkenbaar te zijn, maar ondergeschikt te zijn aan het totaal. Deze variatie kan geboden worden door de gevelindeling en/of het kleurgebruik.

Erfscheiding

De stadswoningen kenmerken zich door een ontworpen erfscheiding als overgang tussen openbaar en privé om daarmee een eenduidige kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen. Aan de voorzijde van de woningen liggen ondiepe voortuinen en opritten naar de garages. De private achtertuinen in het noordelijk deel worden door een haag en beplanting op privé-terrein aangesloten op de aangrenzende bestaande woningen van de Herven.



Stadswoningen Zuid

Bouwmassa en gevels

De stadswoningen aan de parkway, op het gebied van het ziekenhuis Carolus, bestaan uit twee rijen van 9 stadswoningen. De woningen vormen één bouwmassa ondanks de mogelijke verspringingen in de rooilijn.

Kapvorm

De kapvorm speelt een belangrijke rol bij de eenheid van de woningen langs de totale parkway. Ondanks het verschil in type woning dient de kapvorm bij het dragen aan de samenhang tussen noord en zuid. Bij de zuidelijk woning in de rij kan de dakbeëindiging bijdragen aan de verbijzondering van de kop.

Variatie

Om de statuur van de stadswoningen te onderstrepen dienen de woningen onderling herkenbaar te zijn, maar ondergeschikt te zijn aan het totaal. Deze variatie kan geboden worden door de gevelindeling en/of het kleurgebruik.

Erfscheiding

De stadswoningen kenmerken zich door een ontworpen erfscheiding als overgang tussen openbaar en privé om daarmee een eenduidige kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen. Aan de voorzijde van de stadswoningen liggen ondiepe voortuinen. De private achtertuinen bieden plaats aan een garage/carport die samen met de erfscheiding wordt mee-ontworpen met de woningen.



Beeldkwaliteit Openbare Ruimte Stadswoningen

De stadswoningen vormen in maat en schaal de overgang van de grondgebonden woningen in het oosten naar de appartementen in het westen. Daarnaast vormen ze de ruggengraat van het plan en ondersteunen de centrale hoofdroute van noord naar zuid. Om deze hoofdroute als onafhankelijke parkway te kunnen waarborgen zijn er voor de erfscheidingen, voortuinen en rooilijnen specifieke voorwaarden gesteld. Daarnaast is het van belang dat de parkway gevrijwaard blijft van geparkeerde auto's en voldoende maat en schaal heeft om als groene ruggengraat te functioneren. Dit wordt ruimtelijk ingericht middels een glooiend maaiveld, lage hagen en in wild verband verspreide boomopstanden.

Wegprofiel en parkeren Noord

In het noordelijk deel worden de woningen ontsloten vanaf de westzijde. Zowel de voordeur als de garage is toegankelijk vanaf de éénrichtingsweg. Door de weg te begeleiden met een lage haag wordt parkeren in de centrale parkway voorkomen. Ook de parkeerplaatsen voor de bezoekers in de vorm van opstelplekken bevinden zich voor of tussen de woningen. De achterkanten van de woningen grenzen in het noordelijk deel rechtstreeks aan de achtertuinen van de woningen aan de Eerste Herven.

Wegprofiel en parkeren Zuid

In het zuidelijk deel zijn de woningen ook vanaf de westzijde toegankelijk. Echter hier wordt de lage haag begeleid door een wandelpad om de entree tot de woningen bereikbaar te maken vanaf de parkway. De garage/carport is in het zuidelijk deel vanaf de oostzijde bereikbaar middels een straat met extra opstelplekken voor auto's op eigen terrein.



verspreide bomen en ontsluitingsweg



overgang openbaar-privé



brug als markante plek



5

GRONDGEBONDEN WONINGEN

Uitgangspunt voor de grondgebonden woonbebouwing aan de zijde van de Herven is het vormen van een ontspannen, stijlvol, elegant, beschut, riant en informeel woonbuurtje met veel variatie binnen een samenhangend geheel. De woningen vormen enerzijds een overgang tussen de appartementen aan de westzijde en de Herven aan de noord- en oostzijde en sluiten anderzijds in architectuur aan bij woonwijk de Herven. De woonbuurt kenmerkt zich door een afwisseling van vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen en een rij geschakelde woningen.

Algemeen architectuurbeeld

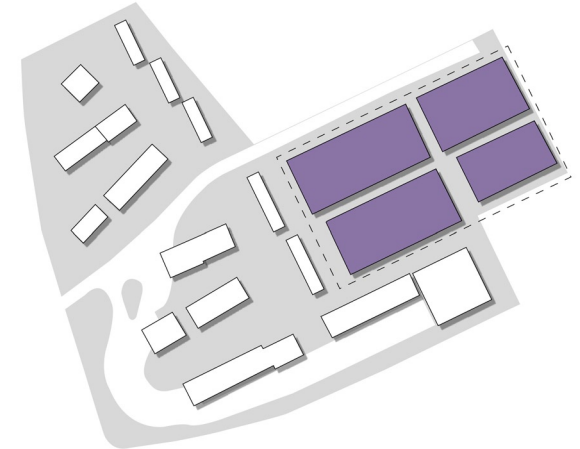
Het algemene architectonische beeld is te typeren als klassieke huizen met een eigentijdse uitstraling. Baksteen en dakpannen dienen als basismateriaal voor de individueel ontworpen woningen. Voor de totale buurt dient een samenhangend beeld ontworpen te worden met voldoende variatie tussen de individuele woningen. Er is sprake van een verfijnde, subtiële en zorgvuldige detaillering. Het verbijzonderen van de entrees, het gebruik van raamsparingen en dakvorm en het toepassen van erkers zijn middelen om de woningen te verbijzonderen en de individualiteit te benadrukken.

Bouwmassa en rooilijnen

Elke woning, zijnde een vrijstaande woning of een twee-onder-één kapwoning, wordt ontworpen als één villa. Er is geen sprake van spiegeling of copy; elke woning staat op zichzelf. Daarbij is de basisopzet het archetype van de woning, namelijk het huis met een kap. De straatwand is luchtig met voldoende maat tussen de hoofdbouwmassa's. De lange oost-west lijnen zijn dominant ten opzichte van de korte noord-zuid straatjes. De vrijheid in bouwmassa en rooilijnen zorgen voor voldoende variatie in de straat, maar vragen wel onderlinge afstemming tussen de verschillende bouwkavels. Door de onderlinge verspringing ontstaat een informeel straatbeeld en wordt de individualiteit benadrukt.

Oriëntatie

De woningen zijn georiënteerd op de woonstraten. De woningen op de hoeken (twee zijden begrensd door een woonstraat) dienen een dubbele oriëntatie te hebben. De garages zijn nooit op de hoek gelegen, maar geschakeld aan de hoofdbouwmassa, inpandig of los op de achterzijde van het erf.





donkere en lichte kleuren



eenheid in verscheidenheid



combinatie modern en klassiek

Kapvorm

De kappen zorgen in de woonbuurt voor een belangrijk deel voor de gewenste samenhang. De kapvorm heeft een traditionele opbouw. Alle woningen hebben als basis een symmetrisch zadeldak (of een afgeleide daarvan) dat afhankelijk van de bouwmassa op verschillende manieren kan worden gebruikt. Het zadeldak ligt parallel aan de straat of haaks op de straat, zodat variatie ontstaat in de straatwand. Indien dakkapellen wenselijk zijn dienen deze te worden mee-ontworpen.

Kleur- en materiaalgebruik

Ten aanzien van het materiaalgebruik is meer variatie wenselijk en toegestaan ten opzichte van de stadswoningen en de appartementen. Baksteen is het basismateriaal, maar kan (ondergeschikt) aangevuld worden met stuc- of keimwerk en/of andere duurzame materialen. Het basismateriaal voor de daken is de dakpan. Deze materialen garanderen de eenheid in het woonbuurtje, maar bieden tegelijkertijd voldoende variatiemogelijkheden.

Geleding van de gevels

Ontwerpen vanuit 3-dimensionale en niet vanuit 2-dimensionale vlakken met nadruk op de begane grond in de vorm van de entree, de woonkamerramen en de erkers. De gevelfronten zijn niet identiek, zodat smalle en brede fronten afwisselend voorkomen in de straat.

Referentiebeelden

De getoonde foto's laten zien dat ondanks de mogelijke variatie in bouwmassa, rooilijnen, dakopbouw, kleur- en materiaalgebruik en detaillering er toch een ensemble ontstaat van woningen en een echte woonbuurt kan worden vormgegeven. Verschillende klassieke stijlkenmerken zijn uitermate geschikt om op een hedendaagse wijze toegepast te worden om tot een eenduidige architectuurstijl te komen met voldoende verscheidenheid.



overstekken en dakpannen



geleding van de wand



rijk aan details

Geschakelde woningen

Algemeen architectuurbeeld

De geschakelde woningen ten noorden van blok E vormen ruimtelijk de overgang tussen de appartementen in het zuiden en de vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen in het noorden. Uitgangspunt voor de architectuur van de woningen is klassiek met een eigentijdse uitstraling. Baksteen en dakpannen dienen als basismateriaal. De geschakelde woningen dienen in samenhang ontworpen te worden (familie), maar zullen onderling herkenbaar blijven. Er is sprake van een verfijnde, subtiële en zorgvuldige detaillering.

Bouwmassa en rooilijnen

De bouwmassa is geleed op een zodanige wijze dat er een ruimtelijke overgang tussen het appartementencomplex E2 en E3 en de grondgebonden woningen ontstaat. Daarbij is deze geleding ook van belang om de noordelijk gelegen private tuin van voldoende lichtinval te voorzien. De geleding speelt ook een rol in het profiel van de oost-westelijke ontsluitingsweg. Er is sprake van een eenduidige rooilijn met beperkte verspringingen.

Oriëntatie

De woningen zijn georiënteerd op de zuidelijke ontsluitingsweg. De woningen op de hoeken (twee zijden begrensd door een woonstraat) dienen een dubbele oriëntatie te hebben. De entree tot de woningen is op het zuiden georiënteerd, terwijl de private tuin op het noorden is georiënteerd. Door deze noord-zuid oriëntatie van de woningen is speciale aandacht gewenst voor de noordgevel.

Kapvorm

De kap zorgt voor de samenhang met de achtergelegen woonbuurt.

Kleur- en materiaalgebruik

Ten aanzien van het materiaalgebruik is meer variatie wenselijk en toegestaan ten opzichte van de stadswoningen en de appartementen. Baksteen is het basismateriaal, maar kan (ondergeschikt) aangevuld worden met stuc- of keimwerk en/of andere duurzame materialen. Het basismateriaal voor de daken is de dakpan.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. De ontsluiting van het kavel is vanaf de zuidelijke ontsluitingsweg. De auto krijgt een opstelplek voor, tussen of in de bouwmassa.



Beeldkwaliteit Openbare Ruimte Grondgebonden Woningen

De grondgebonden woningen zijn een combinatie van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en geschakelde woningen, waarmee ze in maat en schaal aansluiten bij de Herven.

Wegprofiel

Ook de profielen zijn daar een afgeleide van, aangezien is gekozen voor eenduidige profielen met elementenverharding en informele bermen waarin geparkeerd kan worden. In het profiel is ruimte voor een informele bomenstructuur die opgezet wordt in combinatie met de bestaande bomen. De aansluiting op de noordelijke watergang wordt vormgegeven door beplanting te kiezen die beter past bij de eigenschappen van een oever en daarmee een duurzame grens laat ontstaan.

Parkeren

Het parkeren voor de bewoners geschiedt op eigen terrein. Het bezoekersparkeren vindt in de woonstraten plaats.

Erfscheiding

De erfafscheiding speelt een cruciale rol in de beleving van de straat. Door regie te voeren op het type erfscheiding kan het beoogde kwaliteitsniveau worden gewaarborgd. In combinatie met de diepere voortuinen krijgt de straat van voorgevel tot voorgevel een groene en kleurrijke uitstraling die aansluit bij de Herven.



groene bermen en informele parkeerplaatsen



groene profielen en een rijk assortiment beplanting



overhoeken en hagen



6

NAWOORD

Het beeldkwaliteitplan voor Carolus de Herven vormt in samenhang met het nieuwe bestemmingsplan de leidraad voor de ruimtelijke ontwikkelingen, die de komende tijd in dit gebied plaats zullen vinden. Hierbij is ingezet op een nadrukkelijke samenhang tussen landschap, architectuur, openbare ruimte en bouwkundige elementen. Door op stedenbouwkundig schaalniveau de ruimtelijke kwaliteiten vast te leggen, ontstaat een set van structurele basisregels voor de bebouwing en de openbare ruimte die het beoogde ambitieniveau vorm en inhoud geven.

Belangrijke ambitie vormt het behoud en versterken van de groen-blauwe identiteit en de aansluiting op het cultuur-historische erfgoed van de Heinis. Deze ambitie wordt met name ingegeven door de doelstelling om van het gehele gebied een attractief woonmilieu te maken dat ook een schakel vormt in het toeristisch recreatieve netwerk van de stad.

Deze hoge ambitie vraagt om een sterke kwalitatieve sturing van het gehele plan en een zorgvuldige afstemming tussen de verschillende onderdelen. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte heeft daarin een leidende rol en is een gedetailleerde uitwerking van het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp. Vanaf de eerste schetsen wordt de architectonische uitwerking getoetst aan het inrichtingsplan. Daarbij zullen de plannen ook tussentijds getoetst worden door de Welstandscommissie om de samenhang te waarborgen en de kwaliteit te kunnen aansturen. Het onderhavige beeldkwaliteitplan vormt in combinatie met het bestemmingsplan de basis voor deze ruimtelijke kwaliteit.

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de totale woonbuurt te kunnen waarborgen kan geanticipeerd worden op het vergunningsvrije bouwen door op voorhand mogelijk gewenste uitbreidingen nu al mee te ontwerpen. Dit om de gewenste beeldkwaliteit in afdoende mate te waarborgen

COLOFON

opdrachtgevers:

AM Wonen
AM | Zuid
Postbus 6069
5600 HB Eindhoven
T: 040-2358000
F: 040-2358040
info.zuid@am.nl

Bouwfonds Ontwikkeling
Regio Zuid
Kronehoefstraat 72
Postbus 6540
5600 HM Eindhoven
T: 040-265 98 59
F: 040-246 40 40
eindhoven@bouwfonds.nl

Slokker Vastgoed
Vestiging 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 111b
5216 PS 's-Hertogenbosch
T: 073 687 66 20
F: 073 687 66 21
denbosch@slokkervastgoed.com



planteam:

Frank Meijer
Ferry Aerts

MTD Landschapsarchitecten / landschapsarchitect
MTD Landschapsarchitecten / stedenbouwkundige

Selma van Mensvoort
Joram Donkers

Buro 5 Maastricht / stedenbouwkundige
Buro 5 Maastricht / stedenbouwkundige



BURO 5 MAASTRICHT
architectuur, stedenbouw, landschap en planologie



