



HOFF VAN HOLLANTLAAN 2-4, ROSMALEN

SCHETSONTWERP TERREININRICHTING
MEI 2024

deltavormgroep



Opdrachtgever:	Burgslot BV, 's-Hertogenbosch Henk van Lith, Cees Akkerman
Conceptontwikkeling:	Pickkers Consult BV, Utrecht Bas Pickkers
Architect:	De Twee Snoeken BV, 's-Hertogenbosch Joost Roefs, Hans de Jong
Landschapsarchitect:	Deltavormgroep BV, Utrecht Jelle Bennema, Jorrit Jager, Bart Feenstra

Datum: 13 mei 2024

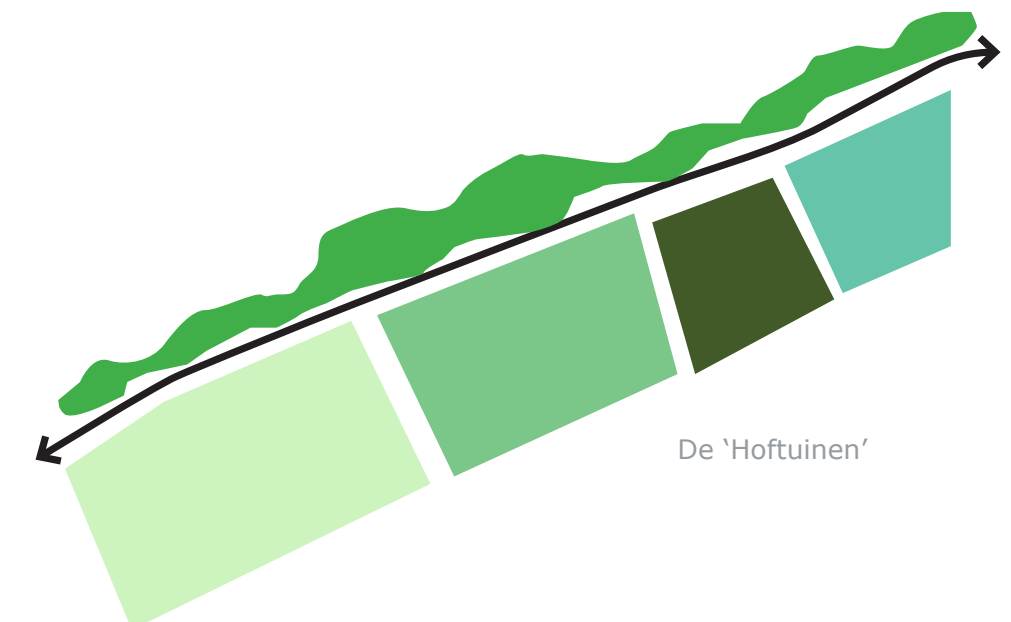


Projectgebied

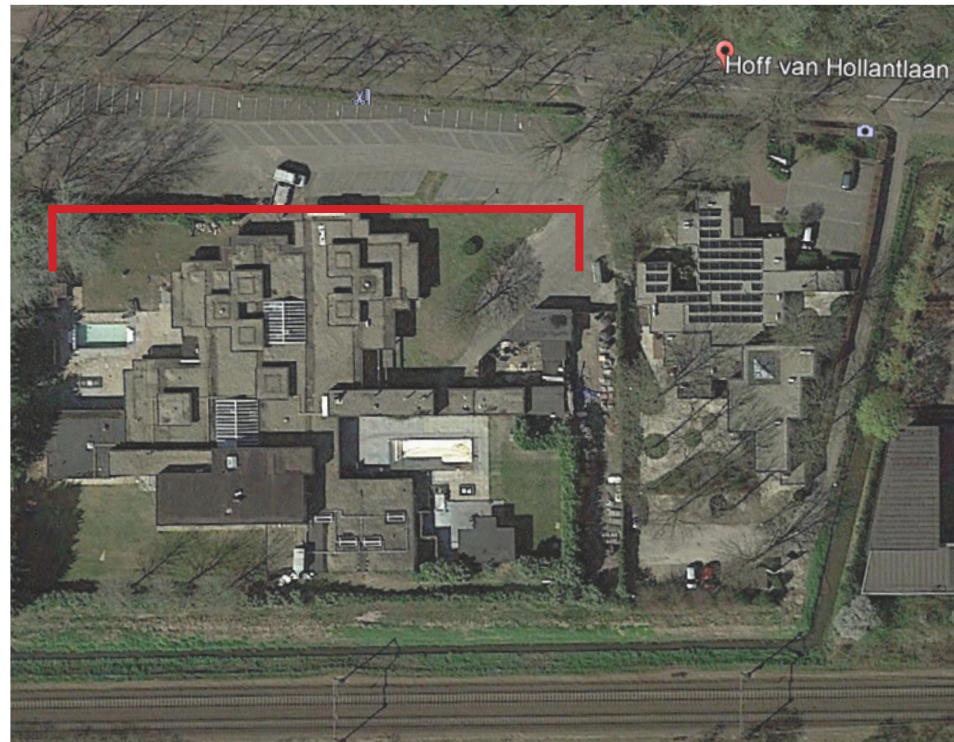
Op bovenstaande luchtfoto is de voormalige situatie van het projectgebied weergegeven. De Hoff van Hollandlaan in Rosmalen wordt gekenmerkt door een specifiek profiel. Aan de noordzijde van de laan bevindt zich een doorgaande groenzone. Heestergroepen met verspreide bomen en boomgroepen in een grasbeplanting bepalen hier het beeld. Aan de zuidzijde in de richting van het spoor ligt de reeks (kantoor)gebouwen veelal omgeven door parkeerterreinen met (hoge) hagen en enkele tuinen. De beplanting langs de laan zelf kenmerkt zich door een afwisseling in type en ritme van de bomen.

In de komende periode vindt een geleidelijke transformatie van het gebied plaats, waarbij een deel van de kantoorgebouwen aan de zuidzijde van de laan plaats maken voor woongebouwen. Deze transformatie biedt de kans om het toch al groene karakter van de laan verder te versterken.

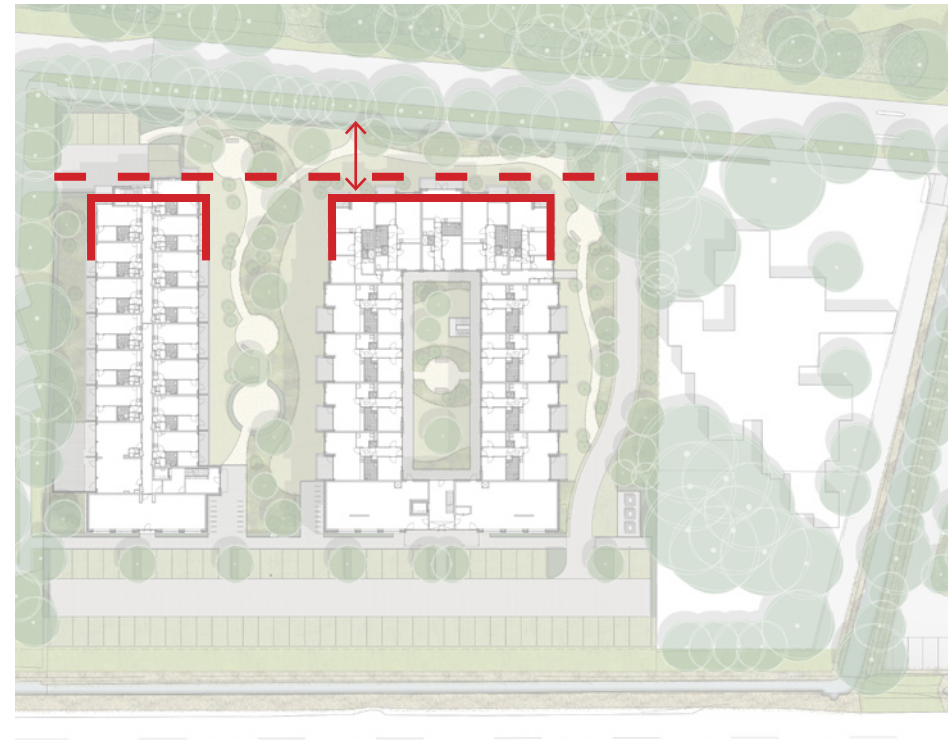
Uitgangspunt hierbij is dat aan de zuidzijde van de Hoff van Hollandlaan rond de woongebouwen een reeks tuinen ontstaat. Deze 'Hoftuinen' krijgen een steeds wisselende inrichting en karakter. Hiermee ontstaat langs de Hoff van Hollandlaan een interessante groenstructuur, met aan de noordzijde een doorgaand beeld en in contrast daarmee aan de zuidzijde juist een sterke afwisseling.



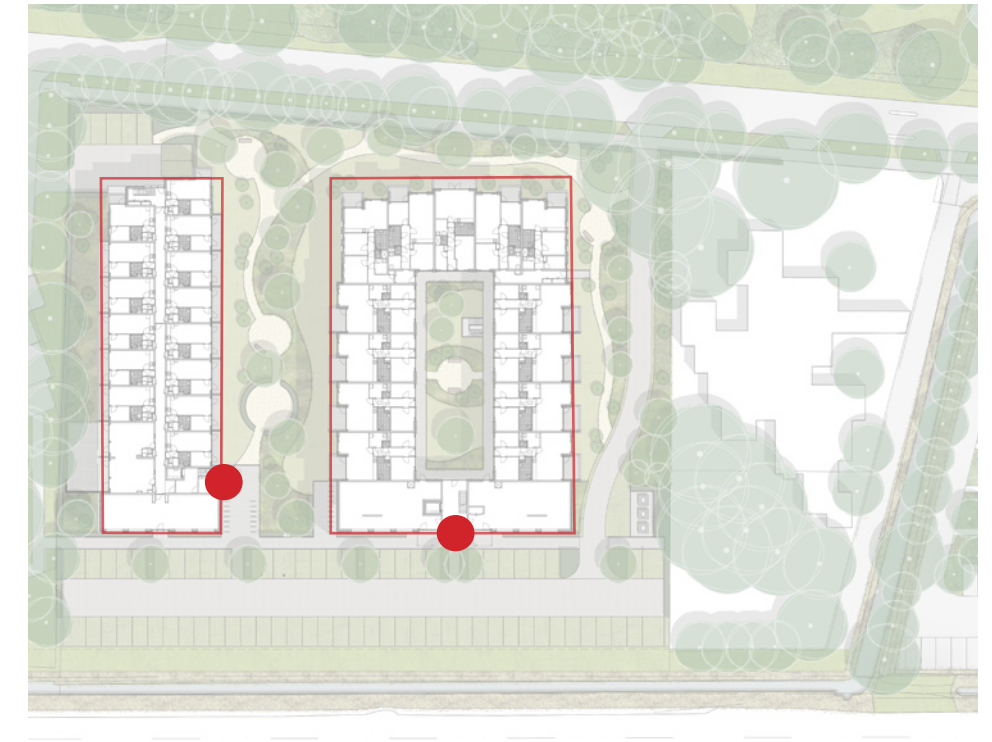
De 'Hoftuinen'



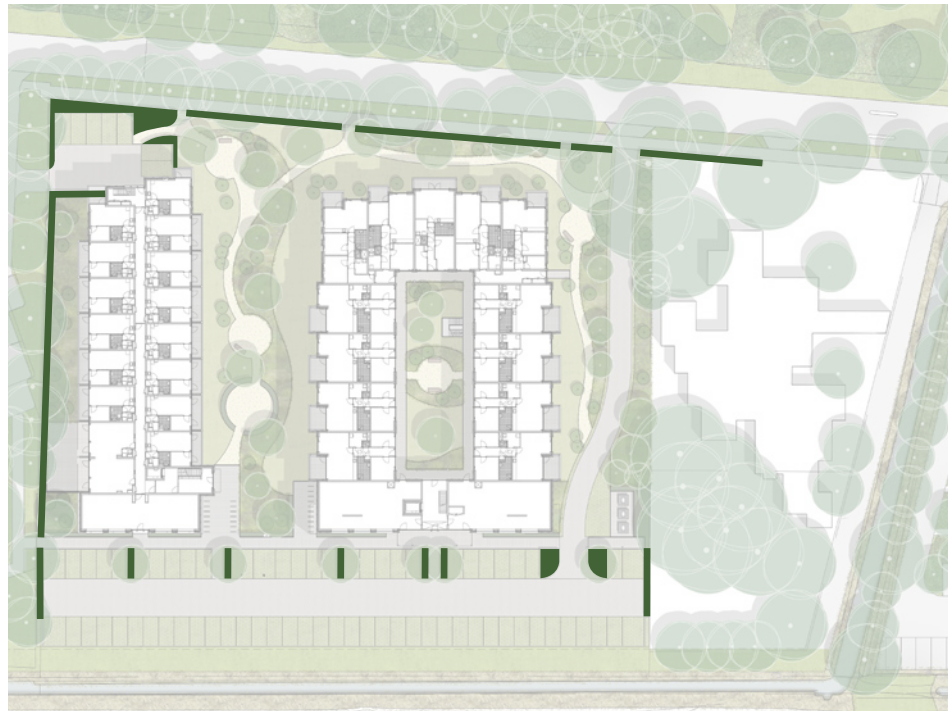
Voormalige situatie van de Hoff van Hollandlaan 2-4 met een groter gebouw en een parkeervoorziening langs de weg.



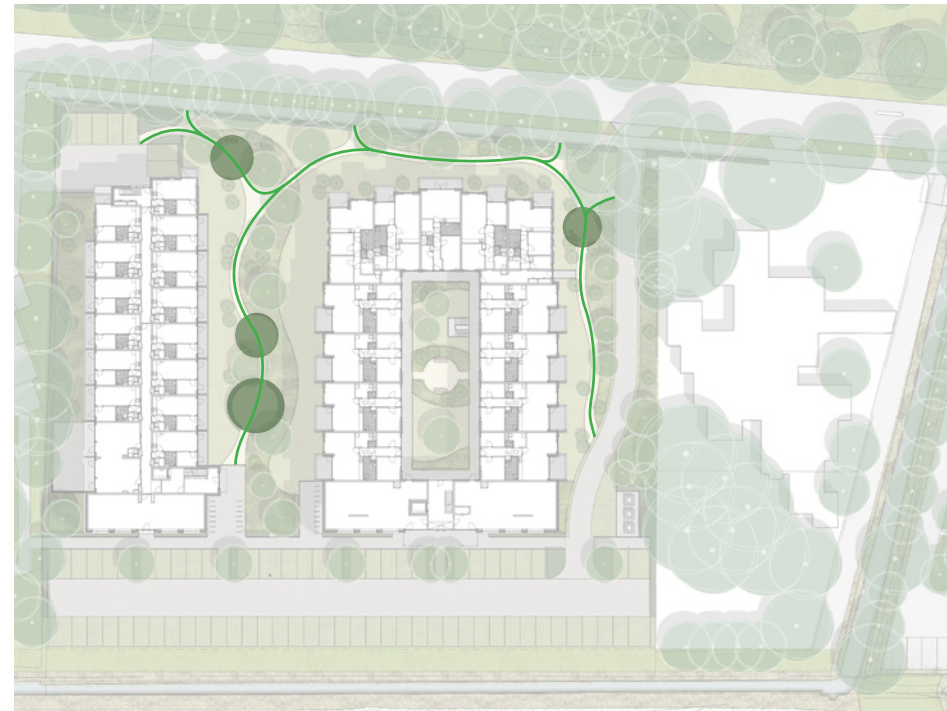
Bij de ontwikkeling van de nieuwe woongebouwen op deze kavel gelden vanuit stedenbouwkundig oogpunt een aantal heldere principes. De gebouwen staan, net als in de huidige situatie, op één rooilijn, waarbij een ruime afstand tot de rijbaan wordt aangehouden. Verderop langs de laan verspringt deze rooilijn. In afwijking tot de voormalige situatie worden er op het projectgebied niet een, maar twee gebouwen gerealiseerd. De gebouwen krijgen een maximale hoogte van drie bouwlagen en hebben een wisselende breedte. De open ruimte tussen de gebouwen neemt daardoor, ten opzichte van de huidige situatie duidelijk toe.



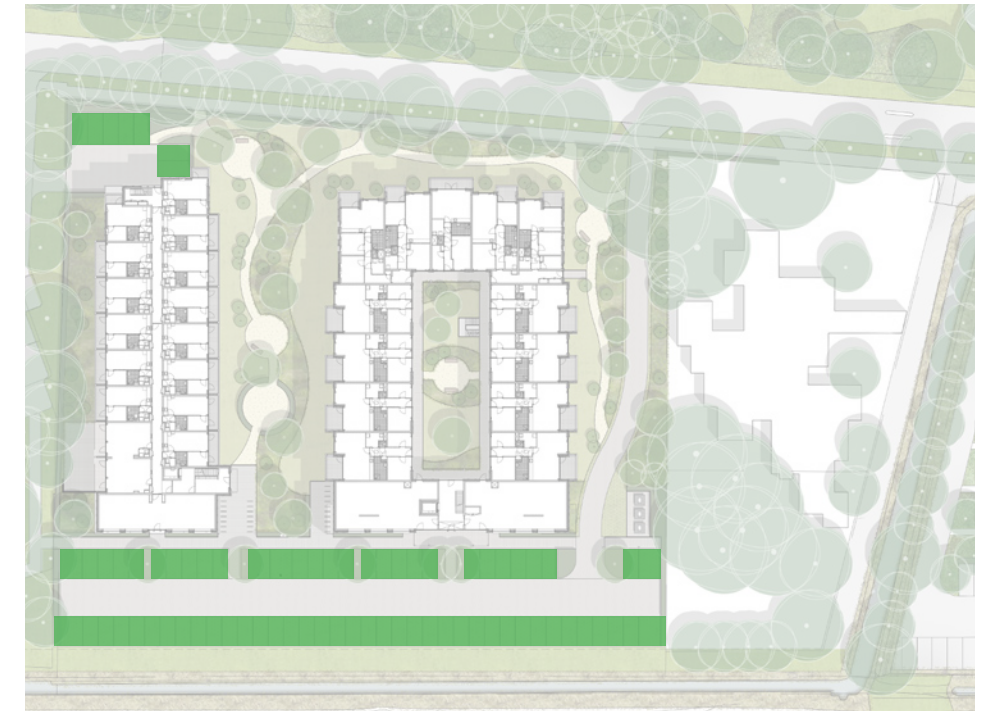
De gebouwen liggen vrij in de groene 'Hofftuin' en hebben daarbij eenzijdige uitstraling. De entrees naar de verschillende gebouwen zijn daarbij niet aan de Hoff van Hollandlaan, maar juist in het groen meer in de richting van de spoorzijde van de kavel gelegen. Hier liggen ook de parkeervoorzieningen en de belangrijkste fietsenstallingen. Bewoners en bezoekers bereiken zo altijd via de groen ruimte hun woning. De 'Hofftuin' wordt daarmee een belangrijk en intergraal onderdeel van het stedenbouwkundig concept.



De bestaande haag langs de Hoff van Hollantlaan blijft in zijn geheel gehandhaafd. De haag wordt op het terrein rond en tussen de parkeervakken doorgezet.



Als één van de hoftuinen krijgt het terrein een onderscheidende inrichting met een duidelijk 'eigen' layout eigen lijnvoering. Deze verschilt van de inrichting van de naastgelegen tuinen.

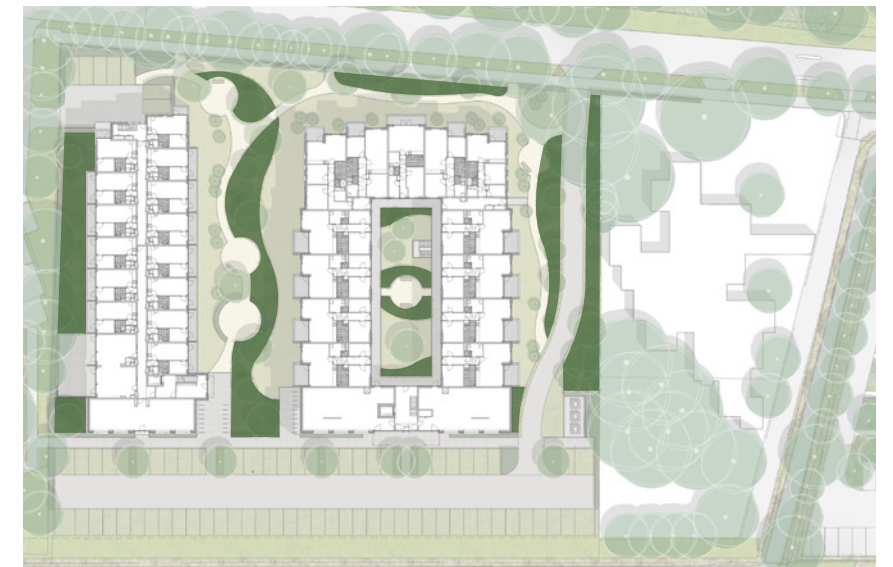


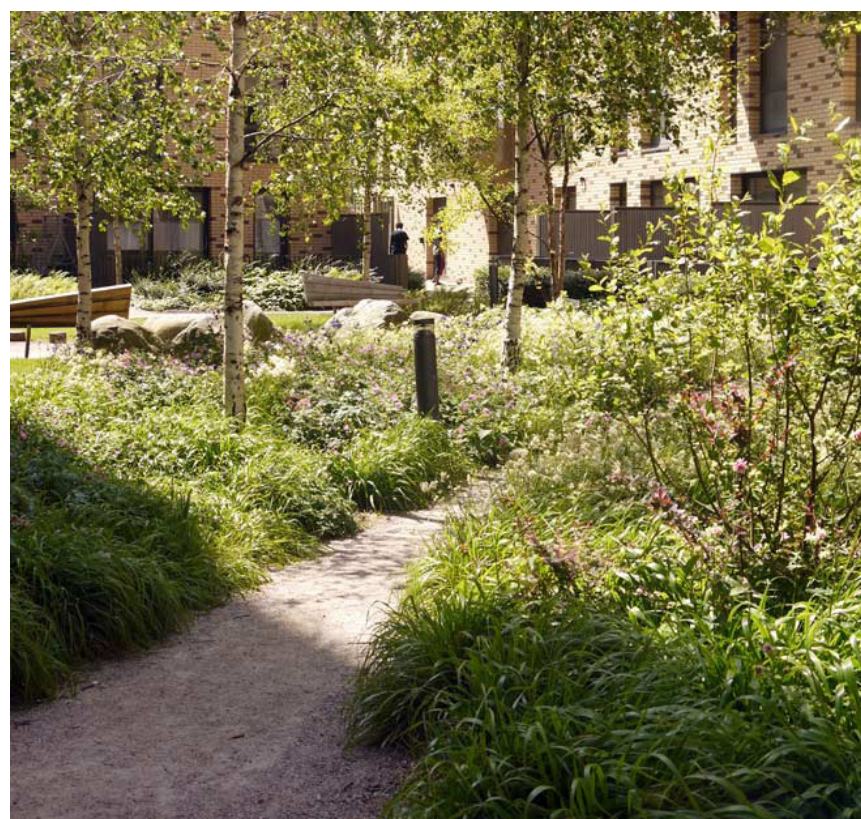
Het parkeren voor de bewoners is, net als elders langs de Hoff van Hollantlaan, zo veel mogelijk aan de spoorzijde van de kavel geconcentreerd. Tussen de gebouwen, in de buurt van de entrees bevinden zich de fietsenstallingen. Daarnaast zijn op dit deel van het terrein ook de drie ondergrondse vuilcontainers voorzien. Deze zijn vanuit de verschillende gebouwen goed bereikbaar.





Een groot deel van het terrein wordt ingericht als vaste plantentuin. Deze tuin biedt een afwisselend beeld dat door het jaar heen bloeit, en bestaat uit zoveel mogelijk inheemse bomen en struiken en inheemse vaste planten. De afwisselende beplanting biedt voedsel en schuilgelegenheden voor verschillende dieren en draagt daarmee bij aan het natuurinclusieve karakter van het project. Door (delen) van de beplante vlakken te verlagen functioneert dit deel van het gebied ook als wadi die in geval van extreme neerslag kan vollopen. Hiermee wordt eveneens aangesloten op het klimaatadaptieve doelstellingen voor deze omgeving.





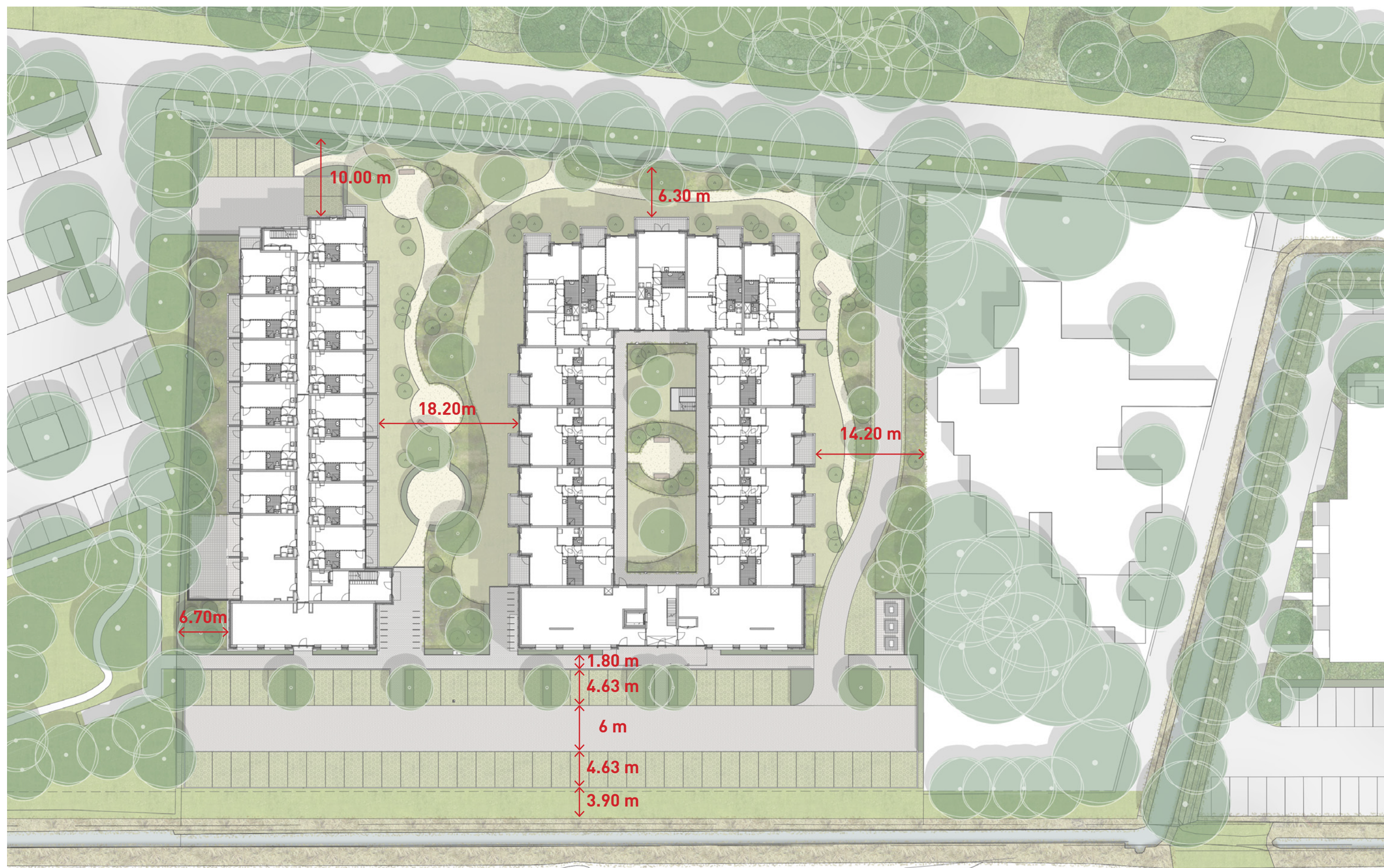
De voetpaden in het gebied worden voor zover mogelijk uitgevoerd in een halfverharding. Daarnaast wordt voorgesteld om grasstenen te parkeren. Hiermee wordt het verhard oppervlak zo veel mogelijk verkleind en wordt zo veel mogelijk water op locatie geïnfiltreerd.

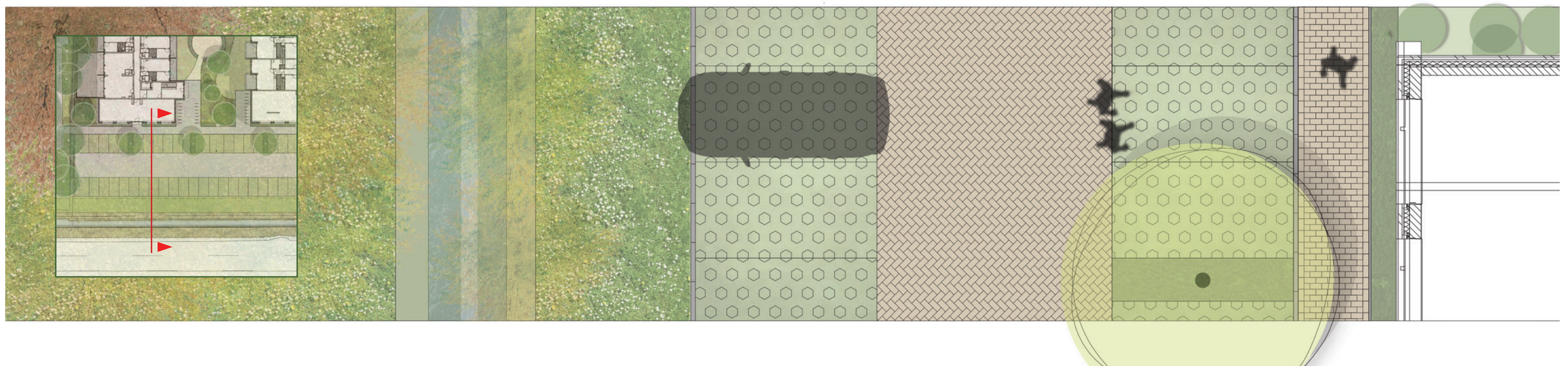




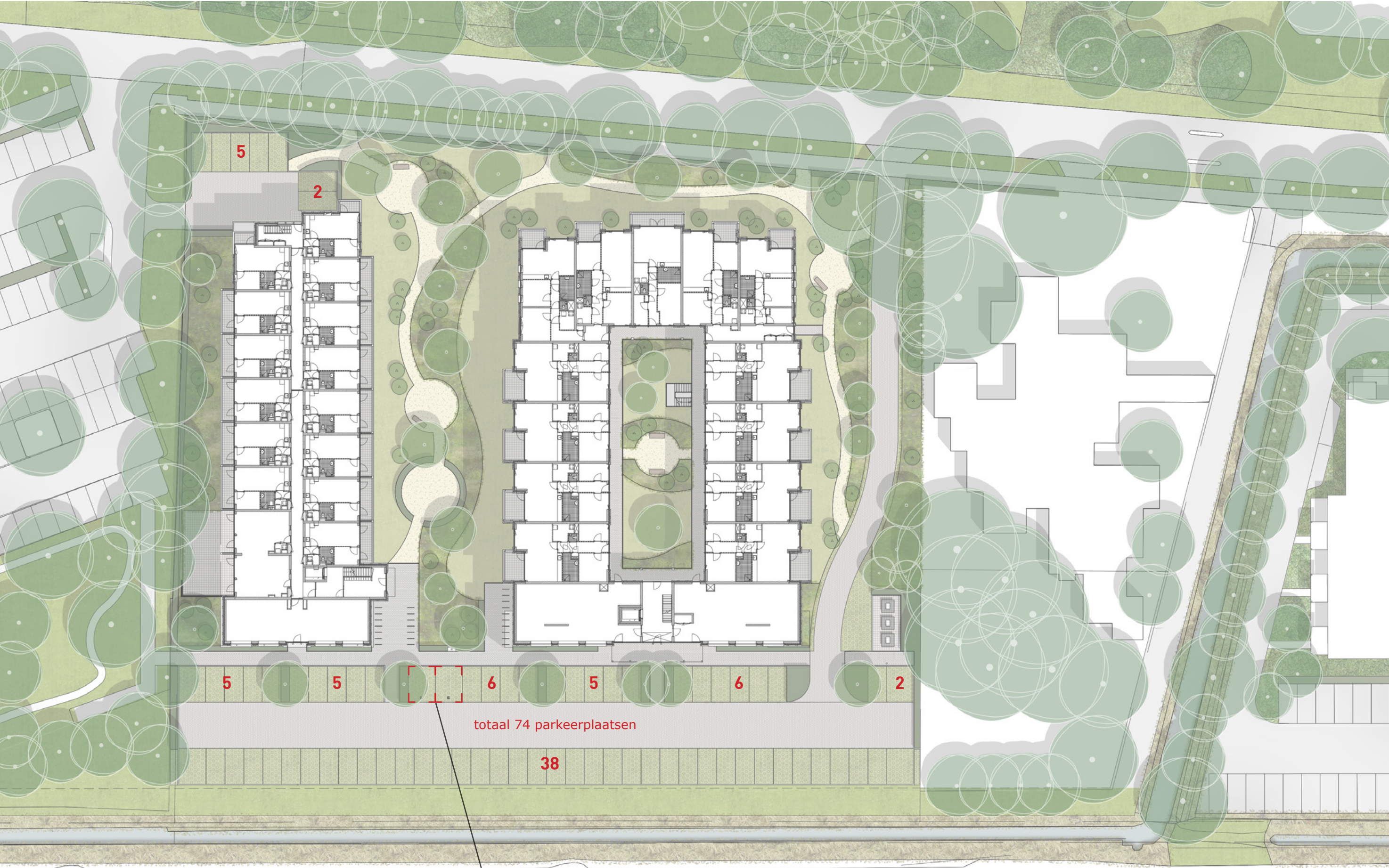
Op een aantal locaties zijn binnen het ontwerp ruimtes voorzien die in een later stadium kunnen worden ingevuld op basis van de wensen van de toekomstige bewoners. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een eenvoudige ontmoetingsplek met banken, maar ook een bootcamp of moestuin. Hiermee wordt invulling gegeven aan het collectieve karakter van het project.



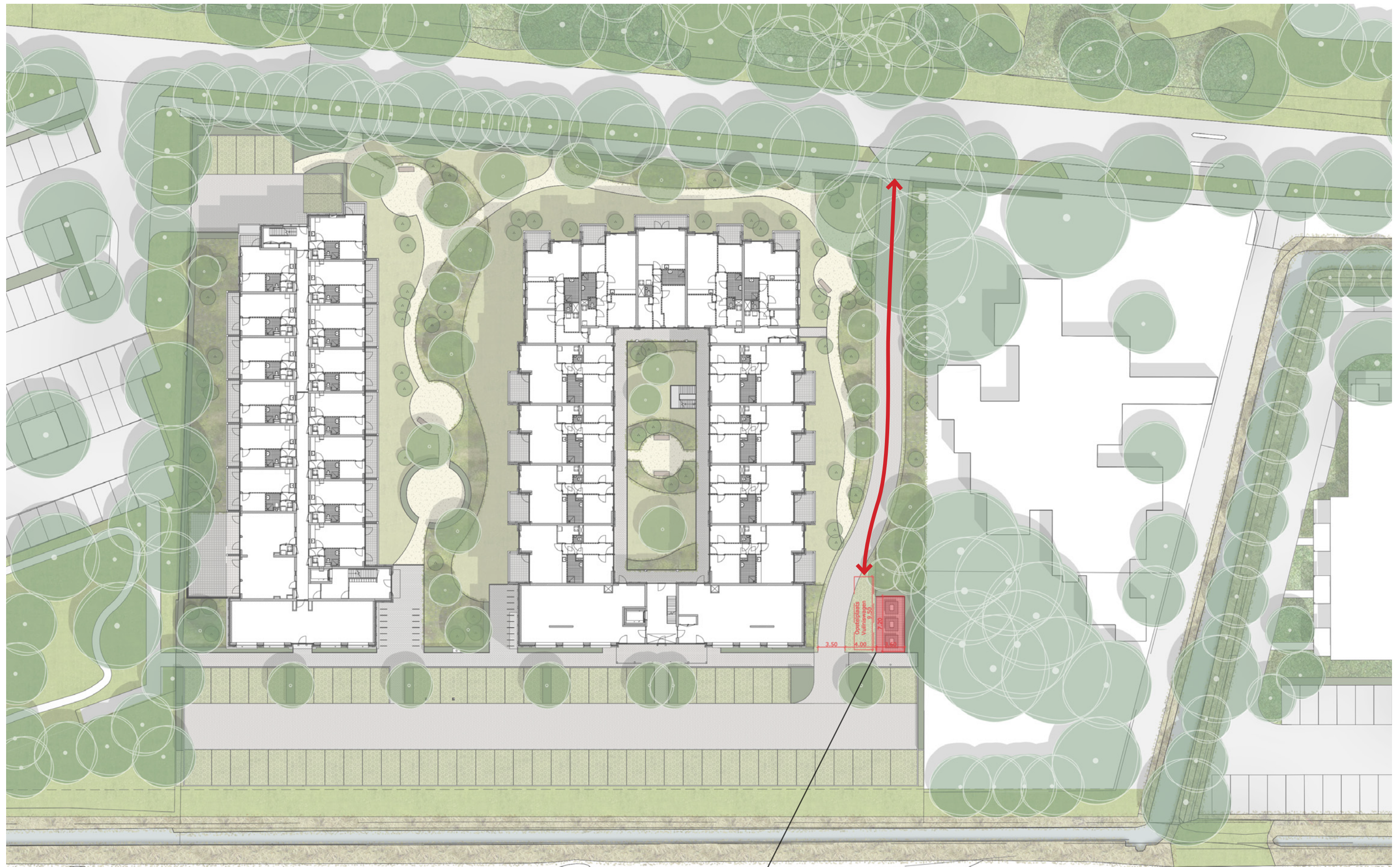




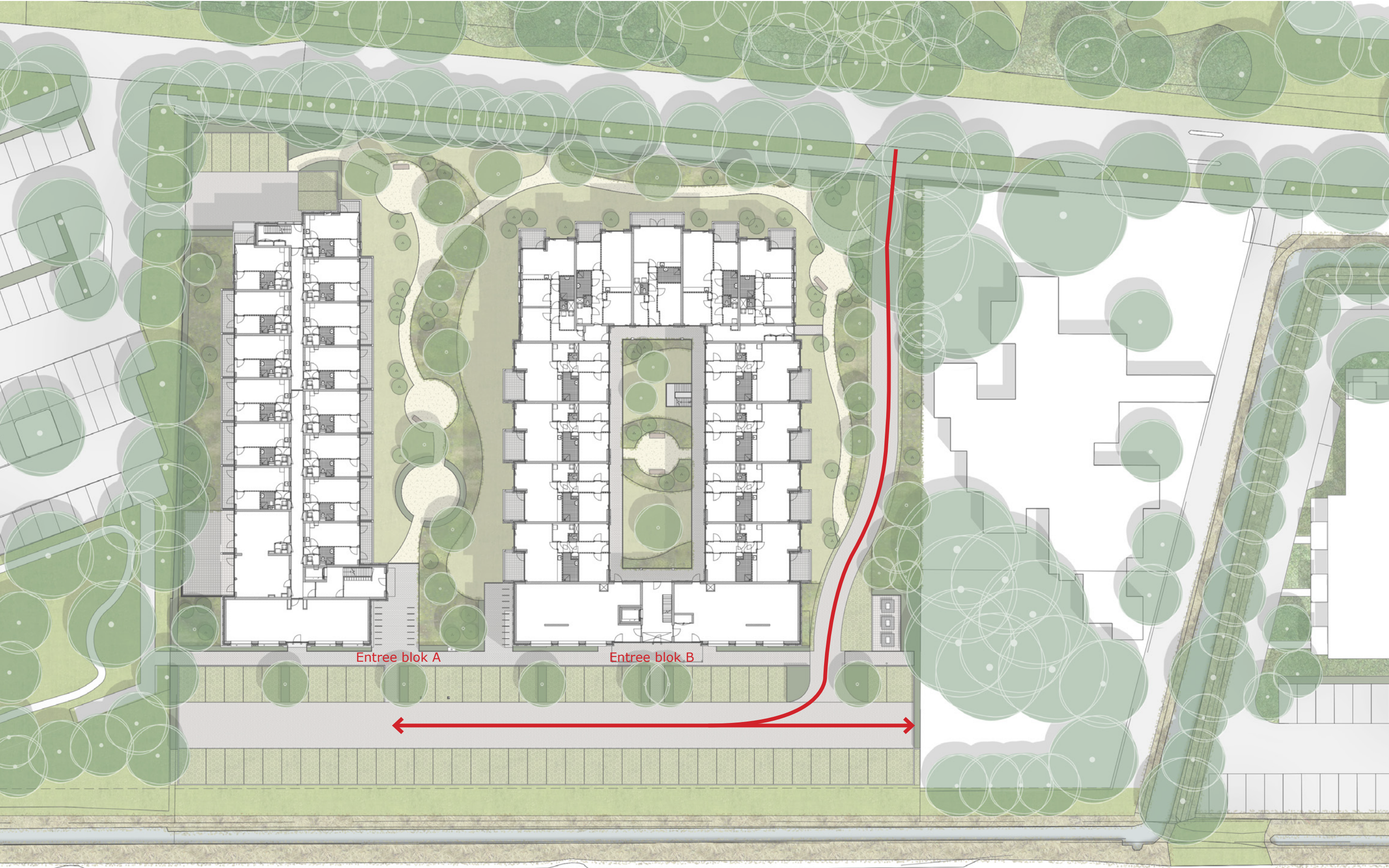


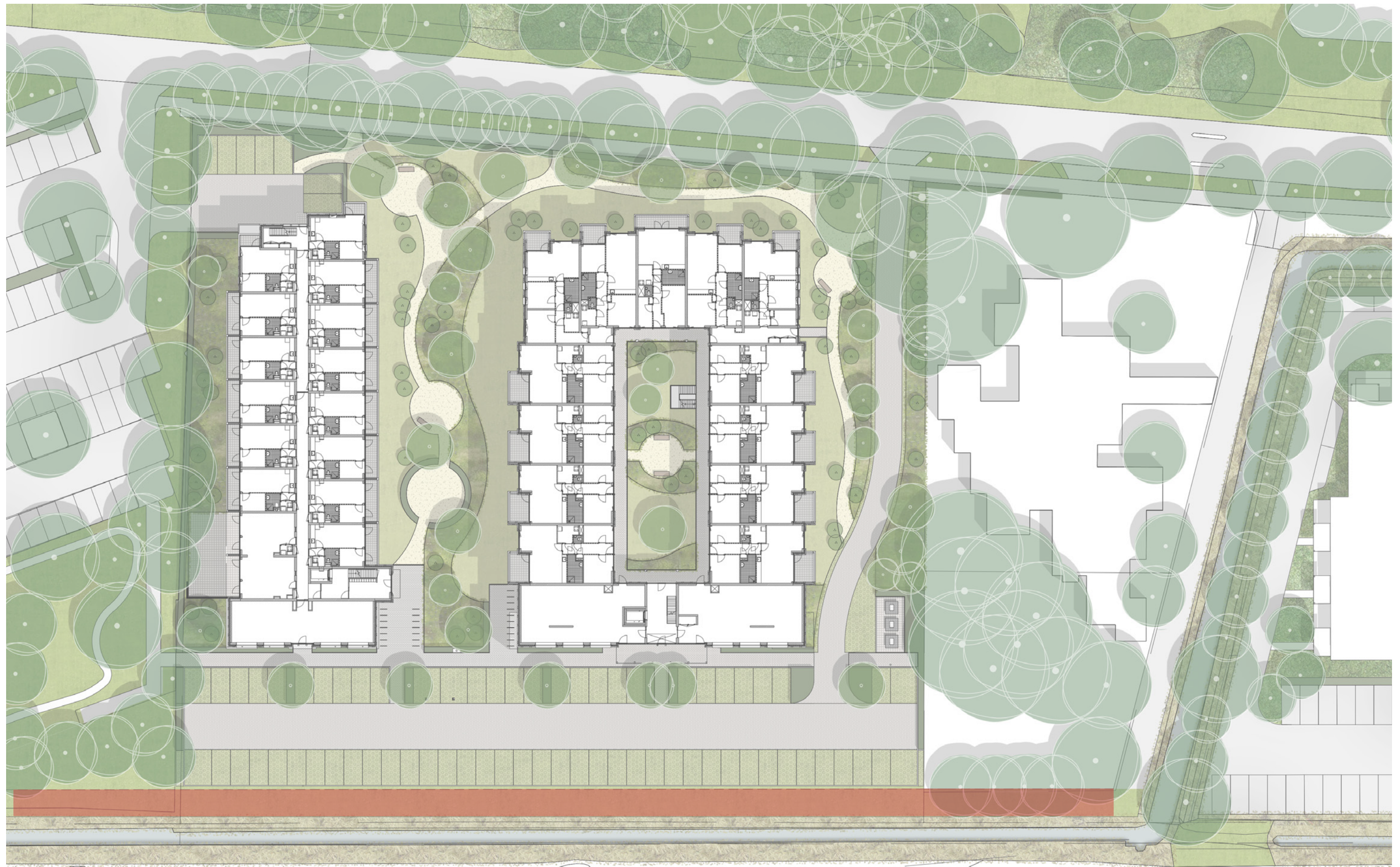


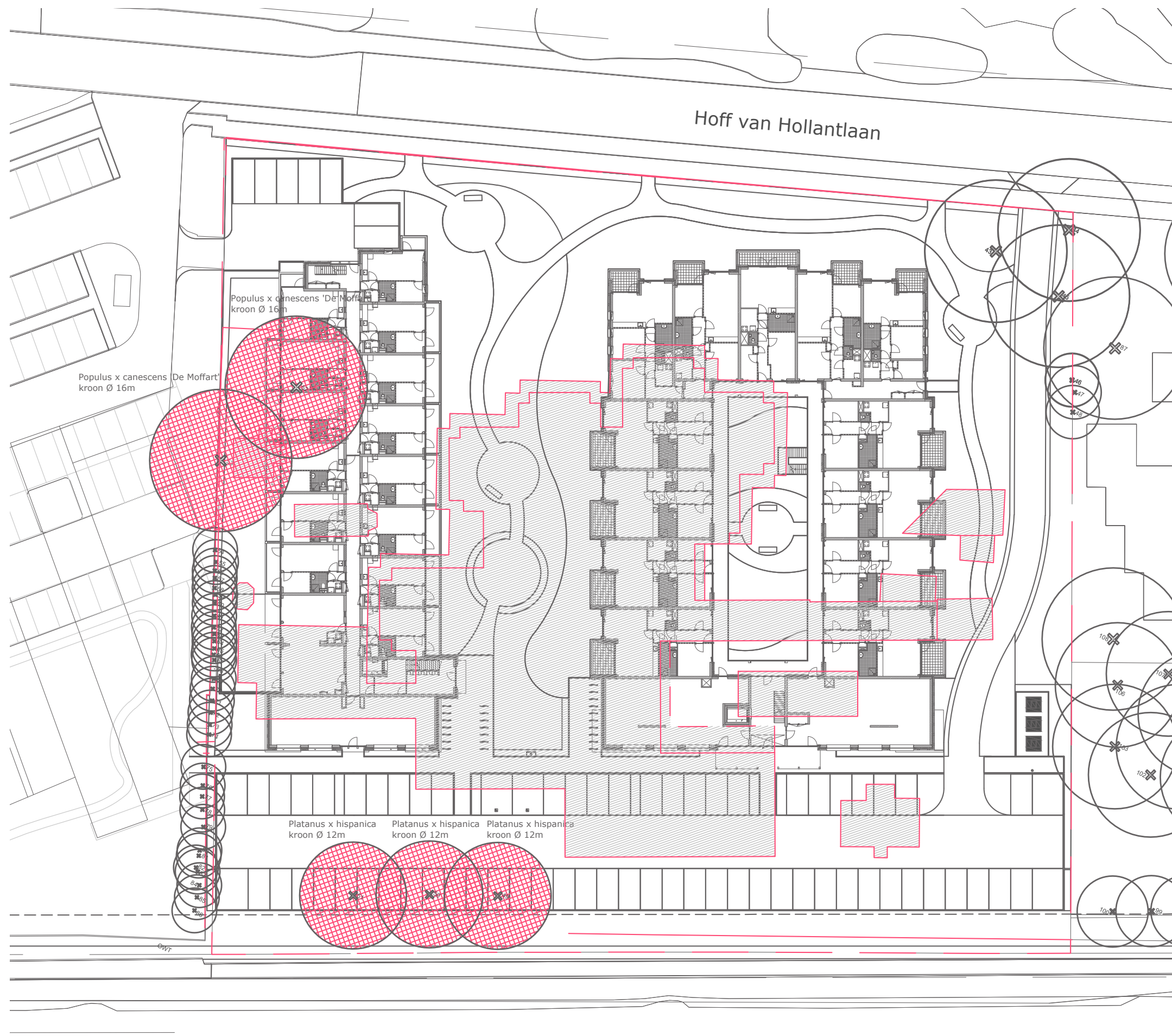
minder valide parkeerplaats



locatie vuilcontainers







De onderstaande samenvatting is opgenomen in het document "Strategie bestaande bomen, Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen":

De initiatiefnemers hebben getracht een zorgvuldige afweging te maken welke bomen te vellen en welke te behouden. Oorspronkelijk stonden 6 bomen op de nominatie om geveld te worden. Door een wijziging in de plannen kan boom 76 behouden blijven en worden 5 bomen geveld.

Al deze 5 bomen zijn in de bomeninventarisatie van Pius Floris beoordeeld met levensverwachting van tussen de 10 en 20 jaar, meetmoment februari 2023. De drie platanen hebben daarnaast het predicaat "matige kwaliteit" meegekregen.

In het bomenbeleidsplan 2017 van de gemeente 's-Hertogenbosch staat de volgende constatering: "Door te veel uit te gaan van de bestaande waarden van bomen wordt er te veel nadruk gelegd op de huidige kwaliteit en te weinig op de groene kwaliteit van de toekomst. De gemeente neemt daarom ook de situatie over circa 20 jaar in gedachte en investeren in de aanplant en kwaliteit die op dat tijdstip gewenst is. Dit zal leiden tot een evenwichtiger omgang en het verplanten en behouden van bomen die hiervoor te weinig kwaliteit hebben in het toekomstige plan."

Daarom hebben de initiatiefnemers er voor gekozen deze 5 bomen toch te vellen en 31 nieuwe bomen te herplanten op de locatie. Daarmee is de situatie over 20 jaar meer gebaat dan met het behoud van deze 5 bomen.

In het document: Strategie bestaande bomen, Hoff van Hollantlaan 2-4, Rosmalen, wordt de motivatie verder toegelicht.



legenda

BEPLANTING



nieuwe bomen
enkelstammig



nieuwe bomen
meerstammig



solitaire heesters
solitair



bodemverbetering t.b.v.
bomen in verharding

BOOMSOORTEN



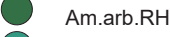
Ac.cam

Acer campestre



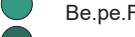
Ac.gr

Acer griseum



Am.arb.RH

Amelanchier arborea 'Robin Hill'



Be.pe.F

Betula pendula 'Fastigiata'



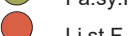
Be.pu

Betula pubescens



Co.ma

Cornus mas



Fa.sy.F

Fagus sylvatica 'Fastigiata'



Li.st.F

Liquidambar styraciflua 'Fastigiata'



Ma.sy

Malus sylvestris



Ma.lo.M

Magnolia x loebneri 'Merrill'



Pi.sy

Pinus sylvestris



Pr.pa

Prunus padus



Py.ca.C

Pyrus calleryana 'Chanticleer'



Qu.ro.F

Quercus robur 'Fastigiata'



Ti.co.R

Tilia cordata 'Rancho'



Veldesdoorn

Papier esdoorn



Krentenboompje

Zuilberk



Zachte berk

Gele kornoelje



Zuilbeuk

Zuil amberboom



Wilde appel

beverboom



Grove den

Gewone vogelkers



Sierpeer 'Chanticleer'

Zuileik



Kleinbladige linde



