

COLOFON

Februari 2022

Opdrachtgevers:

Gemeente 's-Hertogenbosch

Woningcorporatie Zayaz

www.s-hertogenbosch.nl
(073) 615 51 55
Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch

klantenservice@zayaz.nl
www.zayaz.nl
073 648 2400
Eekbrouwersweg 8
5233 VG 's-Hertogenbosch



Uitgevoerd door:

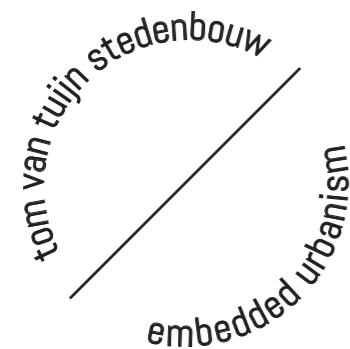
Met ondersteuning van:

Tom van Tuijn Stedenbouw

FAAM Architects

info@tomvantuijn.com
www.tomvantuijn.com
040 209 41 64
Nachttegaallaan 13m
5613 CM Eindhoven

info@faamarchitects.nl
www.faamarchitects.nl
040 296 33 96
Nachttegaallaan 13m
5613 CM Eindhoven



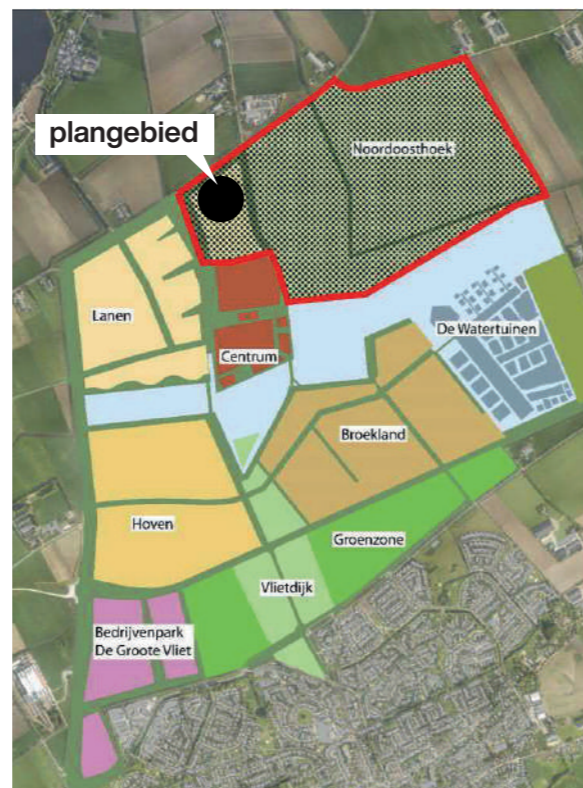
FAAMARCHITECTS
LIFE DIALOGUE ARCHITECTURE

Niets uit deze publicatie mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder uitdrukkelijke toestemming van de opdrachtgever en uitvoerende partijen en zonder naam- en bronvermelding. Voor gebruikte bronnen is getracht de bron te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juist bronvermelding kan worden opgenomen. De informatie in dit document is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Aan de inhoud hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. De opdrachtgever en adviseurs wijzen alle aansprakelijkheid door onvolledige of onjuiste gegevens in dit document van de hand.

Inleiding

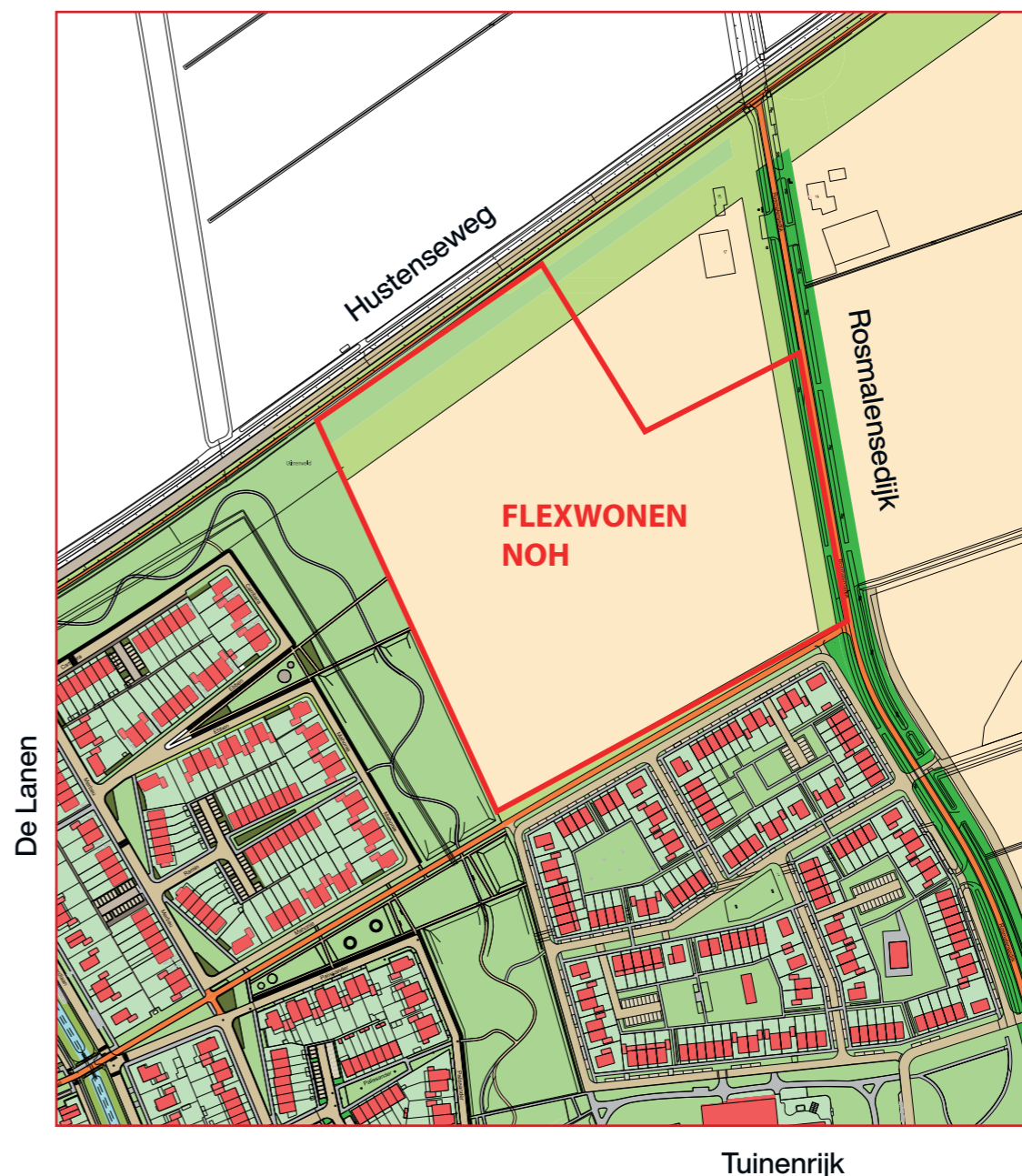
Voor u ligt het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van een (klein) deel van de Noordoosthoek Groote Wielen te Rosmalen/Den Bosch, waar flexwoningen zijn bedacht.

Een plan in opdracht van gemeente 's Hertogenbosch en woningcorporatie Zayaz.



Het document gaat allereerst in op de vertaling van het gebiedsconcept met de kernwaarden naar het ruimtelijk concept. Vervolgens worden de negen principes toegelicht, waarop het plan is gebaseerd. Tot slot wordt het stedenbouwkundig plan m.b.v. facetkaarten toegelicht.

Het document neemt de lezer mee van basis (visie en concept) tot uitwerking (voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan) ten behoeve van het bouwen woonrijp maken.



De Lanen

Tuinenrijk

De locatie voor de flexwoningen bevindt zich ten zuiden van de Hustenseweg, ten oosten van De Lanen, ten westen van de Rosmalensedijk en ten noorden van de nieuwbouwontwikkeling Tuinenrijk.

Locatie



Identiteitsconcept

Aan de basis van het stedenbouwkundig plan ligt het identiteitsconcept. Hierin worden 3 kernwaarden gedefinieerd:

Bestebuur

Beter een goede buur, dan een verre vriend. Dat is niet voor niets een bekend en waar Nederlands gezegde. Als je hier komt wonen, kies je niet alleen voor het huis, maar ook voor je burens en de wijk. Samen ga je zorgen voor deze buurt met haar stuk natuur. Je huis wordt zoveel groter, omdat je het hele gebied erbij krijgt. Dat vraagt wel om meedoen, verantwoordelijkheid pakken en je zegje doen. Elkaar weten te vinden en ook te laten. En te kunnen delen. Van spullen bijvoorbeeld. Als je elkaars beste burens bent, groeit er een waarachtige verbinding.

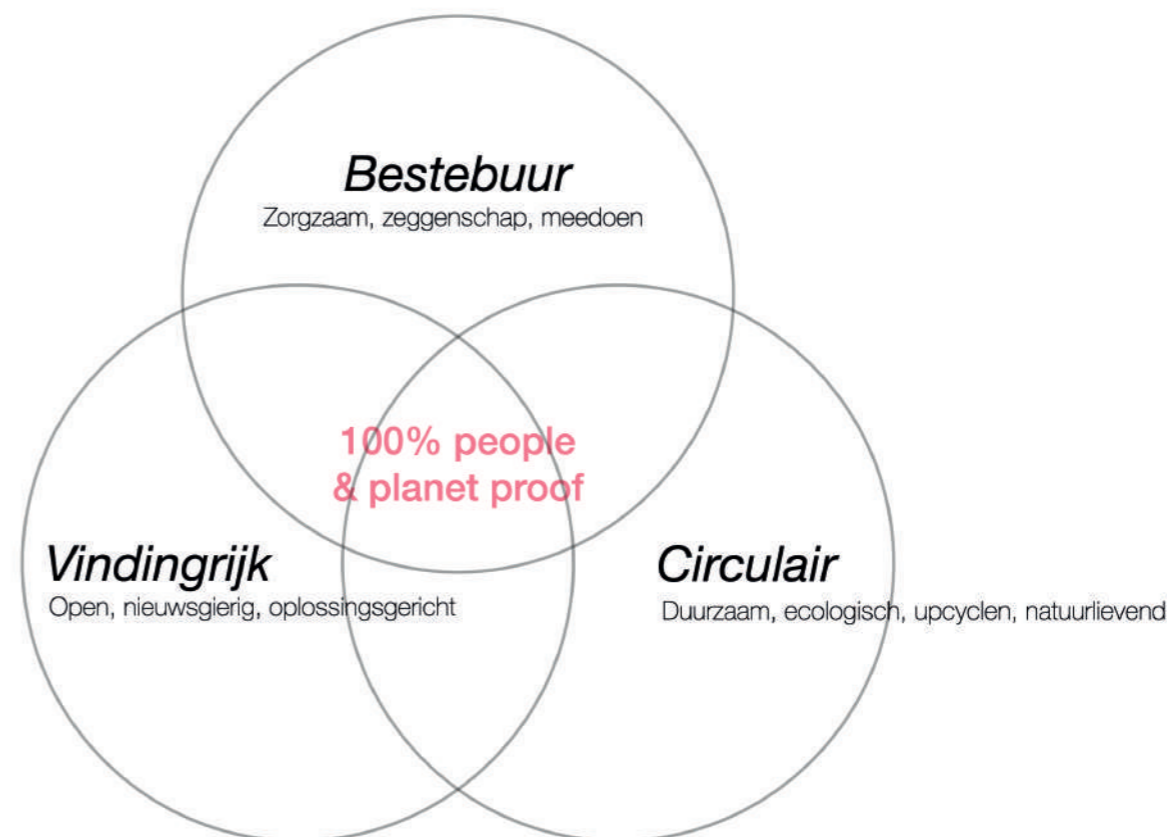
Waar je elkaar een handje helpt als dat nodig is en plezier hebt met elkaar. Dat maakt gelukkig en is reuze gezond voor mens en natuur.

Vindingrijk

Het vraagt om vindingrijkheid als je EN met respect voor moeder Aarde EN in een nieuwe manier van burens-zijn gaat leven EN om in een huis te gaan wonen waar je creativiteit voor passen en meten wordt geprikkeld.

Het delen van spullen en openbare ruimtes, het zorgen voor de natuur en het kleiner wonen: je weet nog niet precies hoe dat werkt. Dus dat vraagt om een open en nieuwsgierige houding van iedereen. Oplossingen zien waar problemen ontstaan. Het helpt als je dan vindingrijk bent. Als je hier voor maximaal 15 jaar gaat wonen, word je daartoe opgeroepen. Maar het leuke is, daar heb je meteen wat aan voor de rest van je leven.

Door dit met elkaar te doen en te beleven, maak je prachtige herinneringen aan.



Circulair

We genieten enorm van de natuur en willen heel bewust een bijdrage leveren aan de verandering die nodig is. Dat geeft enorme zin. Gelukkig zijn de mogelijkheden eindeloos en deels al bewezen. Des te prettiger om in deze nieuwe woonbuurt dit met elkaar te gaan beleven. Om vervolgens trots te laten zien hoe je in balans met elkaar en de aarde kunt leven. Soms is verandering nodig om de wereld te houden zoals hij is. We zijn hierbij praktisch idealistisch, houden van kwaliteit en meer van belevenissen dan van spullen.

Vertaling van identiteitsconcept naar ruimtelijk concept

De kernwaarden vinden hun doorvertaling in allerlei facetten van de nieuwe buurt. Ruimtelijk, functioneel en procesmatig. Van abstracte visie tot concreet detail. Voor het stedenbouwkundig plan zijn drie onderdelen van

Bestebuor =

Het erf als sociale ruimte met het gezamenlijke eigenaarschap daarover



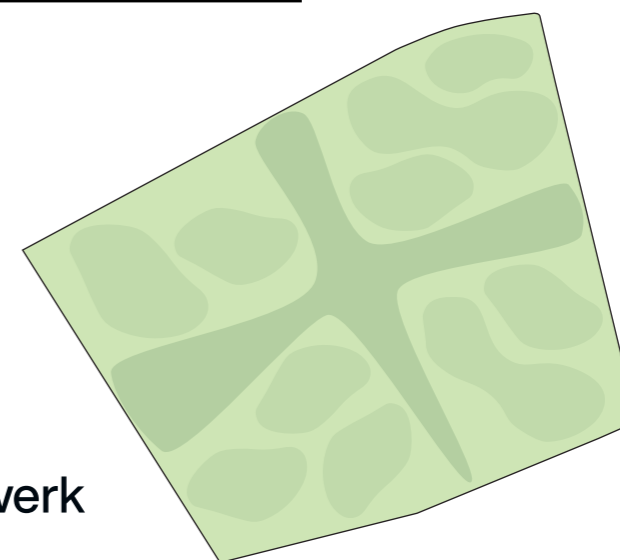
Vindingrijk =

Met een variatie aan modulaire prefab woningen een herkenbare en eigen erfsfeer creëren



Circulair =

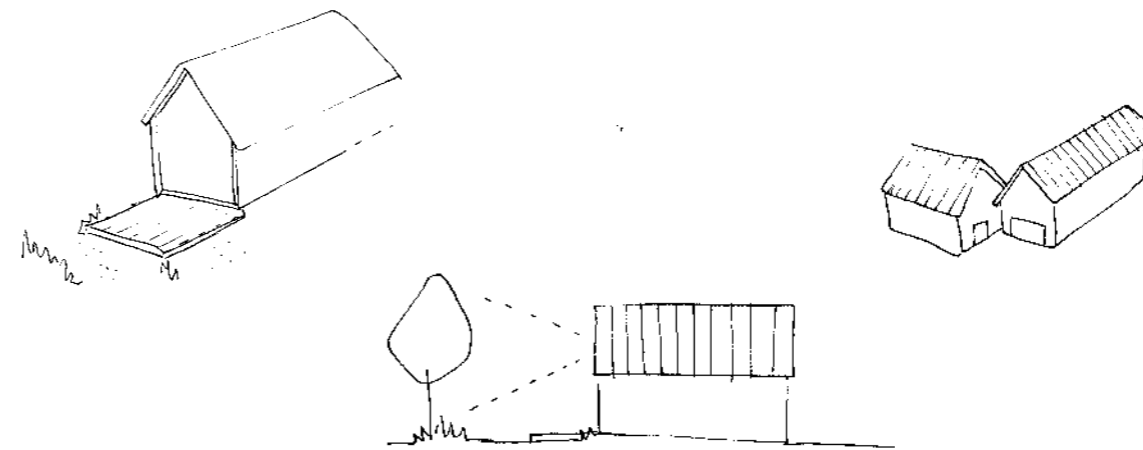
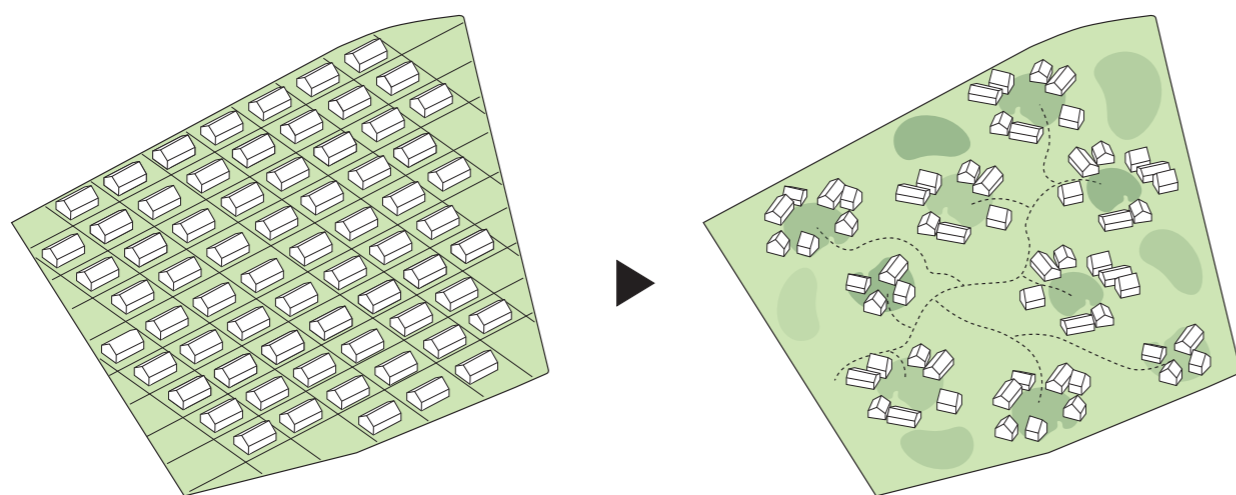
Robuust groen raamwerk als permanente basis met een grotendeels flexibele inbouw. Een deel van de inbouw zal voorsorteren op de toekomstige verkaveling.





Principe 1: Natuurlijke beleving

- Het kleinschalige polderlandschap (bestaande uit een patchwork van kleine landschapjes) lag tegen het plangebied aan en is inspiratie geweest voor de wijze van invulling van dit gebied.
- Wonen in de tuin en aan het landschap. Vermijden conventioneel wonen: straat-stoep-voortuin-achtertuin
- Spreekt nieuwe leefstijl aan: minimalistischer, kleinere footprint, grotere mate van collectiviteit, dichterbij natuur, vrijheid.
- Groen-groen-groen-groen!



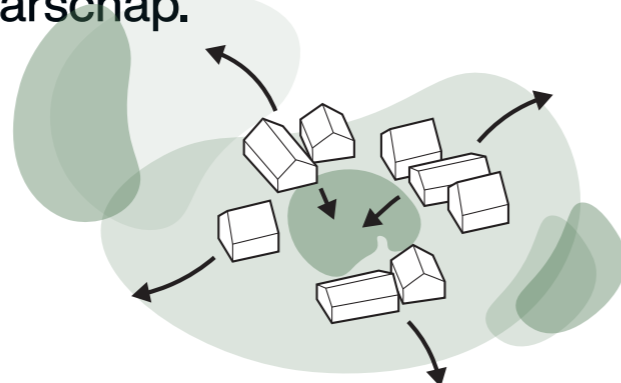
Principe 2: Stimulansen voor vorming van gemeenschap

- Lage drempel voor eigenaarschap: meebeslissen, toe-eigenen en in kunnen richten, gezamenlijke ruimte maken.
- Niet te grote groepen maar juist kleinere schaal: circa 25-30 woningen.
- Kleinere schaal geeft binding in manier van wonen en leven.
- Plan en proces stimuleren vrijblijvende gemeenschapsvorming.
- Maak het leuker om dingen samen te doen.
- Stimuleren binding met de burens, voorkomen doorgangshuis.
- Ruimte laten!



Principe 3: Het erf als sociale ruimte

- Het erf als sociale ruimte.
- Balans tussen gemeenschap en individueel.
- Gebiedseigen typologie uit het polderlandschap.
- Elk erf heeft een eigen signatuur en kwaliteit.
- Onderscheid tussen tuin en erf, buiten en binnen, geregisseerd en losjes.
- Rechthoekige basisstructuur.
- De basis voor eigenaarschap.



Inspiratie uit de werking van een boerenerf van vroeger:



Achter: de werkzijde
Het erf (informeel)

Voor: de woonzijde
De tuin (representatief)

- Opgebouwd uit lokale materialen, sobere uitstraling, functioneel, makkelijk in onderhoud, taakverdeling
- Wild natuurlijk - weinig verzorging nodig
- Overgang naar het landschap
- Struweelhaag en knoepbomen (elzensingel) als erfafscheiding en bescherming
- Bosje voor brandhout / zaaghout / timmerhout
- Schuren voor gereedschap, opslag, mesthoop, stallen voor dieren (vee, varkens en/of paarden, hooiberg en maïsmijten...)
- Struiken, boomgaarden, takkenrillen voor vogels, muizen en insecten
- Tegenover de openbare weg
- Samengesteld, representatieve functie
- Voedselvoorziening en sier
- Korte hagen (met stekels), kleine mooie tuins (boom, sier, moes,...)
- Leilinde en andere leibomen om het erf koel te houden
- Bomen (linde, kastanje, walnoot) voor bescherming en schaduw



Principe 4: Variatie aan modulaire prefab woningen, eigen erfsfeer

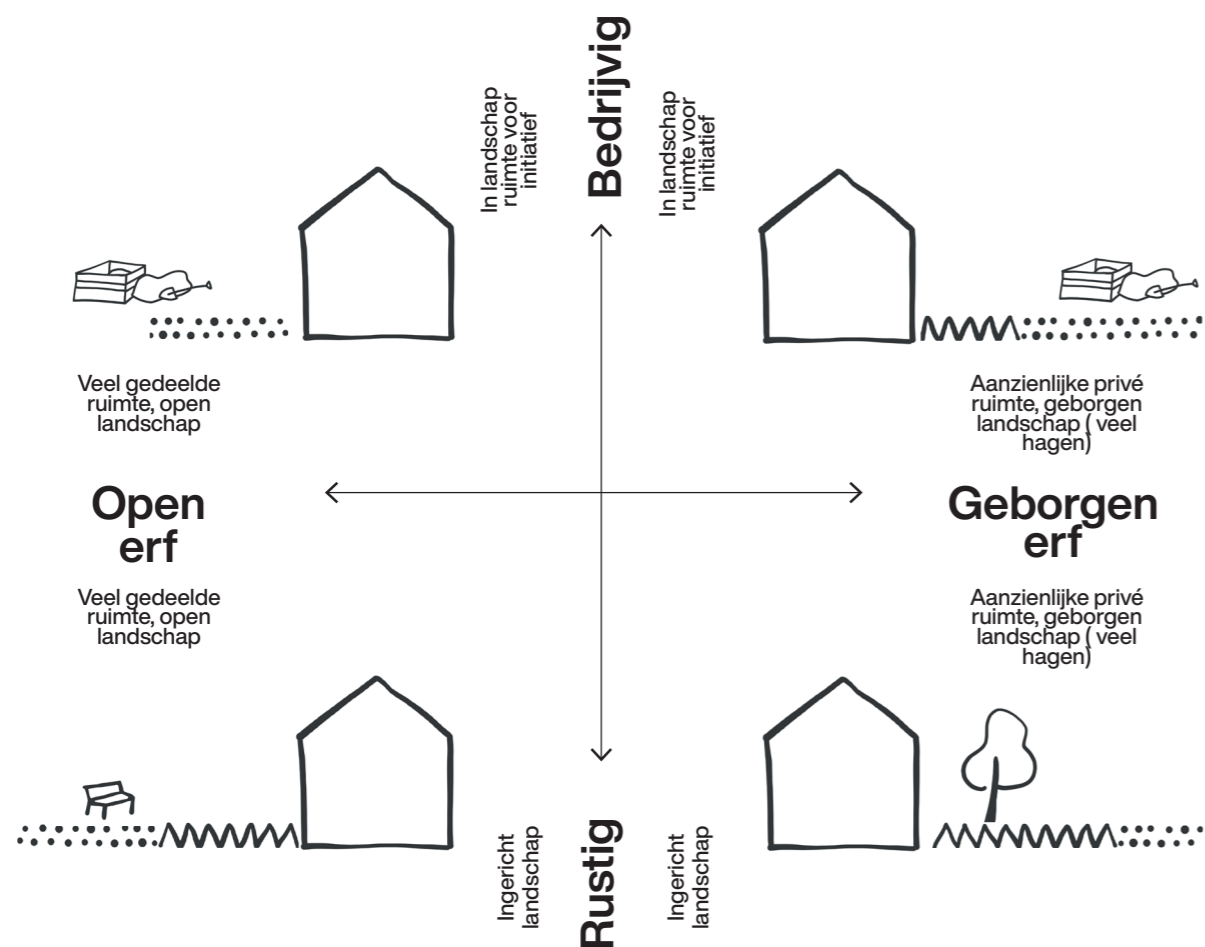
- Modulaire en prefab producten die reeds op de markt beschikbaar zijn.
- Prioriteit bij snelheid in bouwen.
- Met reeds bestaande woonproducten een eigen en herkenbare woonomgeving maken.
- Uitdaging in het bouwblok, de kap en de buitenruimte.
- Een sterk en volwaardige woonbuurt voor mensen met lage en middeninkomens.
- Door nieuwe schakelingen van modules, een afwerking die past in het concept of door toevoegen van specifieke annexen. (bijvoorbeeld veranda's).
- Diversiteit in types per erf.





Principe 5: Menu met keuzemogelijkheden

- Op basis van woonwens / interesse / meedoen / betrokkenheid kunnen kiezen voor een erf
- Keuze menu/woonsfeer heeft invloed op ruimtegebruik
- Wonen aan een erf vraagt wel om meedoen, verantwoordelijkheid pakken en je zegje doen.
- Elkaar weten te vinden en ook te laten. En te kunnen delen.
- De erven verschillen onderling door inrichting, aantal en soorten woningen. Ook de sfeer en mate waarop bewoners betrokken willen zijn bij hun erf kan verschillend zijn.



Ingrediënten voor de erven

'rustig/geborgen'	'bedrijvig/geborgen'	'bedrijvig/open'	'rustig/open'
Rustzoeker Een rustige sfeer met veel aandacht voor het landschap. Met nét wat meer privé ruimte.	Zorgen voor elkaar Een vriendelijke sfeer waarin op een ongedwongen manier met elkaar wordt samen geleefd en je een oogje in het zeil houdt voor elkaar. Zonder je privacy in te leveren. Met nét wat meer privé ruimte.	Samen doen Een buurt met veel ruimte om gezamenlijk activiteiten te ontplooiën. Met beperkte privé ruimte, maar des te meer gezamenlijke ruimte daarvoor in ruil.	Plezier hebben Een buurt met veel voorzieningen zoals speel- en sporttoestellen om samen te kunnen gebruiken. Met beperkte privé ruimte, maar des te meer gezamenlijke ruimte daarvoor in ruil.
Relatief achterover leunen, gemeente doet het beheer Meer privé, opgedeeld, geborgen	Zelf doen, grote betrokkenheid bewoners Meer privé, opgedeeld, geborgen	Zelf doen, grote betrokkenheid bewoners Out of the open, gericht op interactie, ontmoeten, in 't zicht	Relatief achterover leunen. Out of the open, gericht op interactie, ontmoeten, in 't zicht
Waar liggen je persoonlijke interesses en welk erf past bij jou?*			
Het rustig genietende erf Ideaal voor mensen die graag rustig een boek lezen op hun eigen privé terras, kopje thee, genietend van de zon en het vele groen om hen heen.	Het groene erf Voor degenen die er van houden om in de natuur en tussen de bloemen en kruiden te zijn. Het zorgerf Ideaal voor zorgzame mensen die graag voor hun helpen wanneer het nodig is. Het oudervriendelijke erf Een erf met extra aandacht voor ouderen	Het DIY erf Ideaal voor creatieve mensen die graag doe-het-zelven. Het oogsterf Voor degenen die graag hun eigen groenten- en fruit verbouwen én oogsten. Het kookerf Voor degenen die een passie delen voor koken, eten en graag delen.	Het speelerf Voor degenen die op zoek zijn naar een beetje plezier in een gedeelde natuurlijke speeltuin Het sporterf Voor degenen die graag actief zijn en sporten met hun buren. Het evenementenerf Voor degenen die graag evenementen organiseren met en voor hun buren.

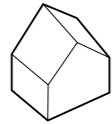
Omdat de erven variëren in woonsfeer en uitstraling, kunnen bewoners vooraf hun voorkeur bepalen welk erf het beste bij ze past. Dit kunnen ze doen aan de hand van sfeerbeelden. Zo komt er op ieder erf een bewonersgroep te wonen die gewenste leefbeelden delen. De bewonersgroep gaat dan aan de slag binnen hun eigen erf.

* In selectiegesprekken met kandidaat bewoners bespreken we de mogelijkheden die ieder erf heeft. Hoe het erf daadwerkelijk wordt ingericht mogen bewoners samen met elkaar gaan beslissen.

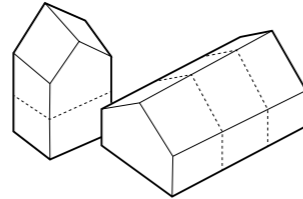
Principe 6: Nieuwe gemeenschappelijkheid

- Delen omdat het leuker, betaalbaarder, beter of efficiënter kan, niet omdat het moet maar omdat het kan

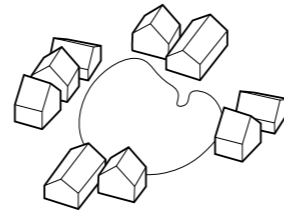
WONING
1 WONING



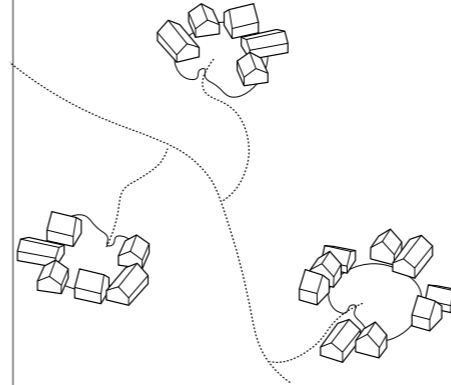
DIRECTE BUREN
3 WONINGEN



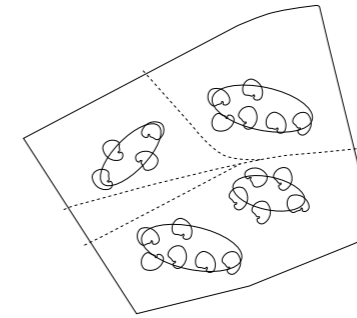
ERF
20 WONINGEN



CLUSTERGROEP
60-80 WONINGEN



BUURT
200 WONINGEN



NOORDOOSTHOEK
1000+ WONINGEN



* 71% van de ondervraagden zet een woning met een eigen buitenruimte op de 1e plaats, gevolgd door een woning met een gemeenschappelijke tuin die door 52% op de 2e plaats is gezet.
bron: Rapportage Flexwonen Noordoosthoek De Grote Wielen d.d. april 2021, fig.6 blz. 10

privé buitenruimte *

auto

hechte relatie (het hebben van elkaars sleutel, voor elkaars huisdieren zorgen)

community: verbondenheid

spelen en bewegen

mobiliteit: delen

voedsel: lokale productie

Steunpunt

voorzieningen: voorzieningen in wijkcentrum

natuur: biodiversiteit

deelschuur bijv. voor tuingereedschap

moestuin, kas voor groenten

siertuinen, bloementuinen, boomgaarden

tiny forest, buurtakker, speelbos

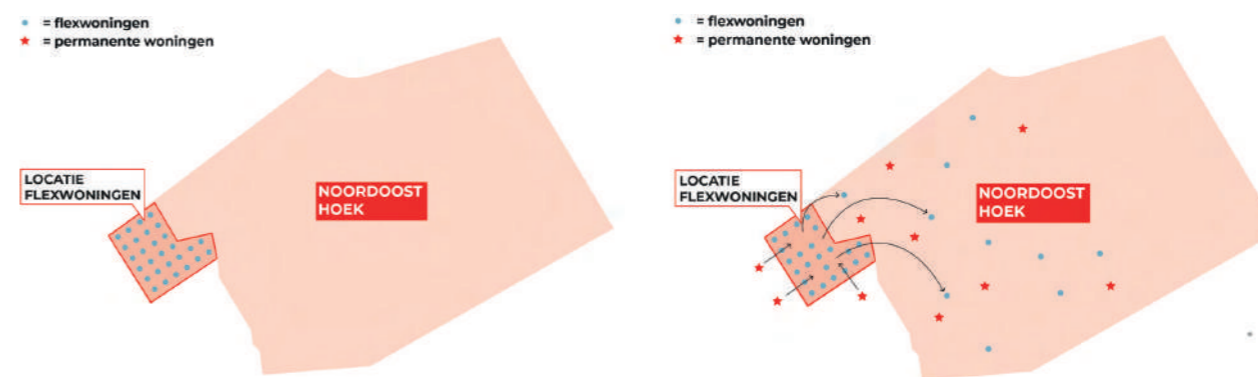
voedselbos

Principe 7: Geleidelijke strategie

- Een geleidelijke strategie maakt meer mogelijk
- Doorgroeien naar permanente vorm, in community, in groen en in gebouwen
- Nuts- en riool tracé anticiperen op de permanente situatie.
- Robuust groen raamwerk als permanente basis met een flexibele inbouw. (een erf kan je verplaatsen)
- En voor de rest van het groen: een kweektuin voor de Noordoosthoek!



Tijdelijk plan



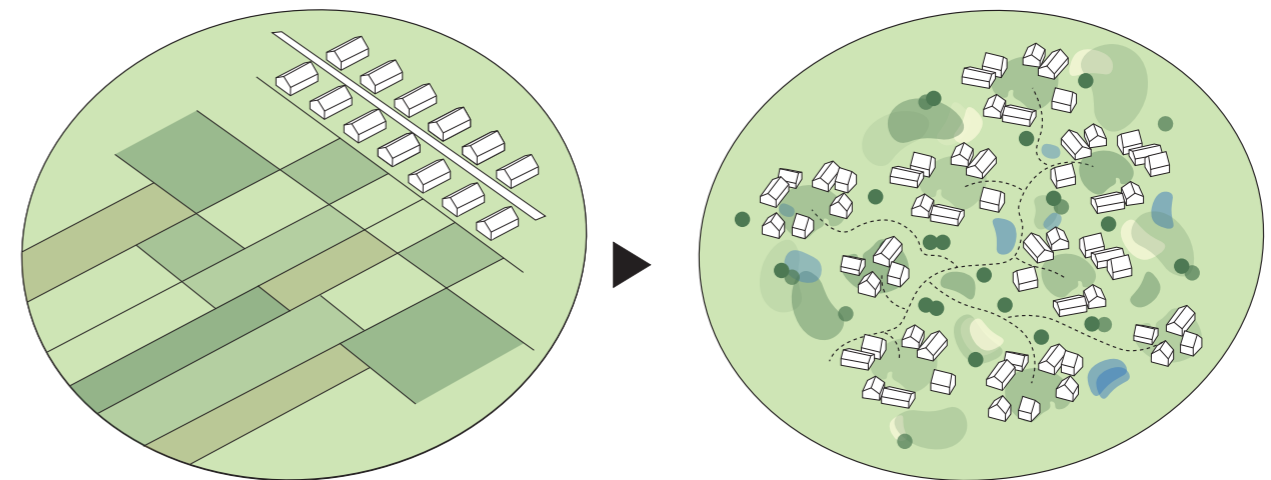
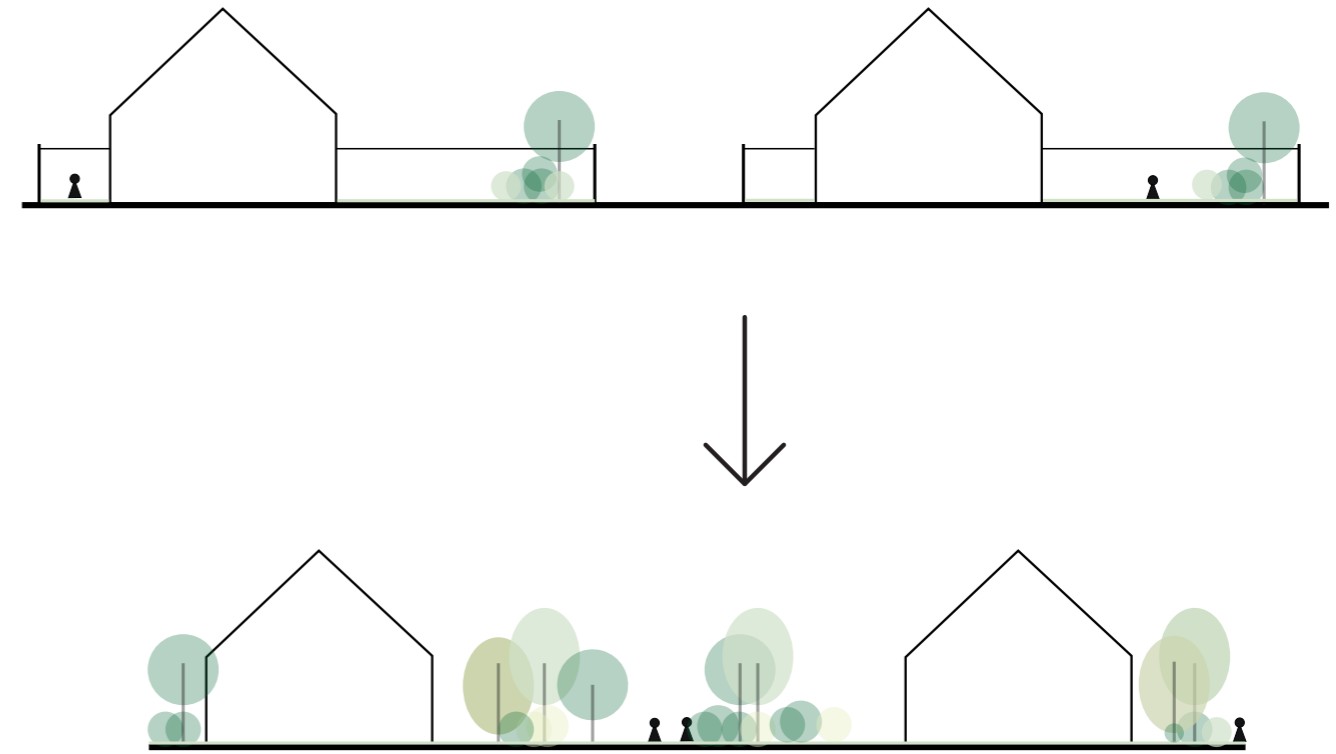
De tijdelijke erven worden na verloop van tijd verplaatst naar een andere plek in de noordoosthoek. Op de plek van de tijdelijke erven komen dan permanente woningen. Veld 1 (met daarop de 4 meest noorderlijke erven) wordt niet verplaatst.



Bouvvelden 2 en 3 hebben een courante maat voor toekomstige permanente invulling

Principe 8: Investeren in de tussenruimte

- Hier gaat het over de tussenruimte: dat wat ons als bewoners verbindt i.p.v. dat wat van mijzelf is. De ruimte die tussen de woningen in ligt is dus net zo belangrijk als de woning zelf.
- Drie bouwvelden in een robuust groen raamwerk van wiggen als permanente basis met een grotendeels flexibele inbouw.
- Drie collectieve velden waar mensen zelf invulling aan kunnen geven. (speelbos, buurtakker, tiny forest)
- Twaalf erven met woningen om een erf (en niches) in plaats van conventionele woningen met voor-achtertuin

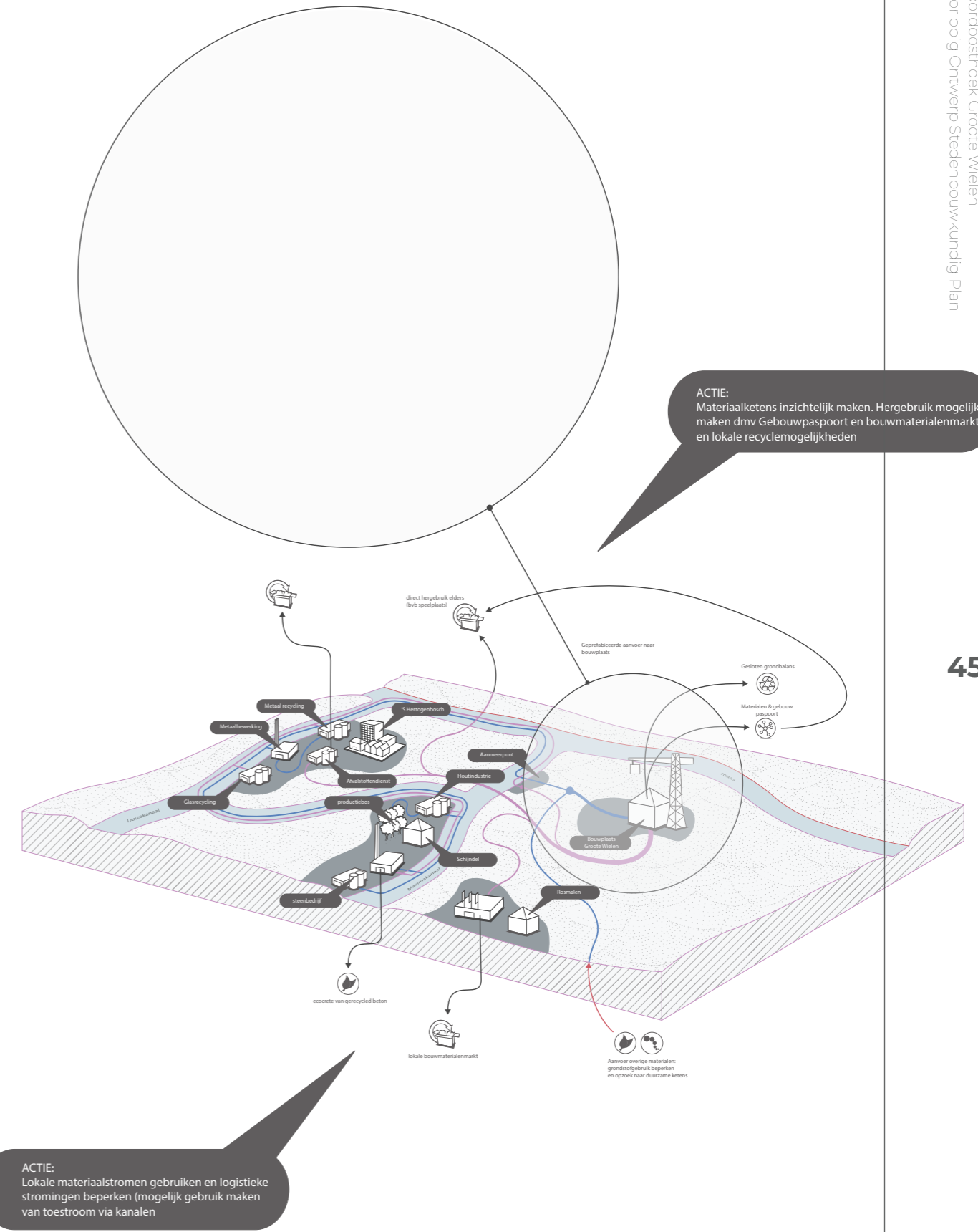




Principe 9: Circulaire wijk

- Circulair denken in strategie/proces en bouw en inrichting. (zie ook bijlagen)
- De inrichting maakt deel uit van een bewuste keten waarin aandacht is voor herkomst en toekomst: in straatmateriaal, groen, bouwmaterialen woningen, meubilair.
- Inzicht in de keten helpt ons slimmere verbanden te leggen, hoe meer verbanden des te sterker het ecosysteem.
- Leveranciers van woningen worden hierop uitgedaagd.

44



45

Voorbeeld: materiaalgebruik woningen



50

51



* onderdeel van de
placemaking
en het buurthart





Montage plan in omgeving

54

55

4. Plan



1. Landschap / groen

- Wiggen

Voorzetting open landschap uit de wijkopzet Groote Wielen. Inspiratie in het patchwork van het oeverwallandschap.

- Collectieve plekken

Nader te bepalen. Een speelbos, een tiny forest en een buurtakker zijn drie voorbeelden van een mogelijke invulling.

- Houtsingels

Een dichtgeplante zone tussen de erven onderling.

- Hagen en siertuinen

Variërende groene randen bestaande uit hagen en siertuinen. Aan buitenzijde (aandacht voor aanzicht) hagen en siertuinen, binnenzijde alleen hagen.

Erfbeplanting en -inrichting

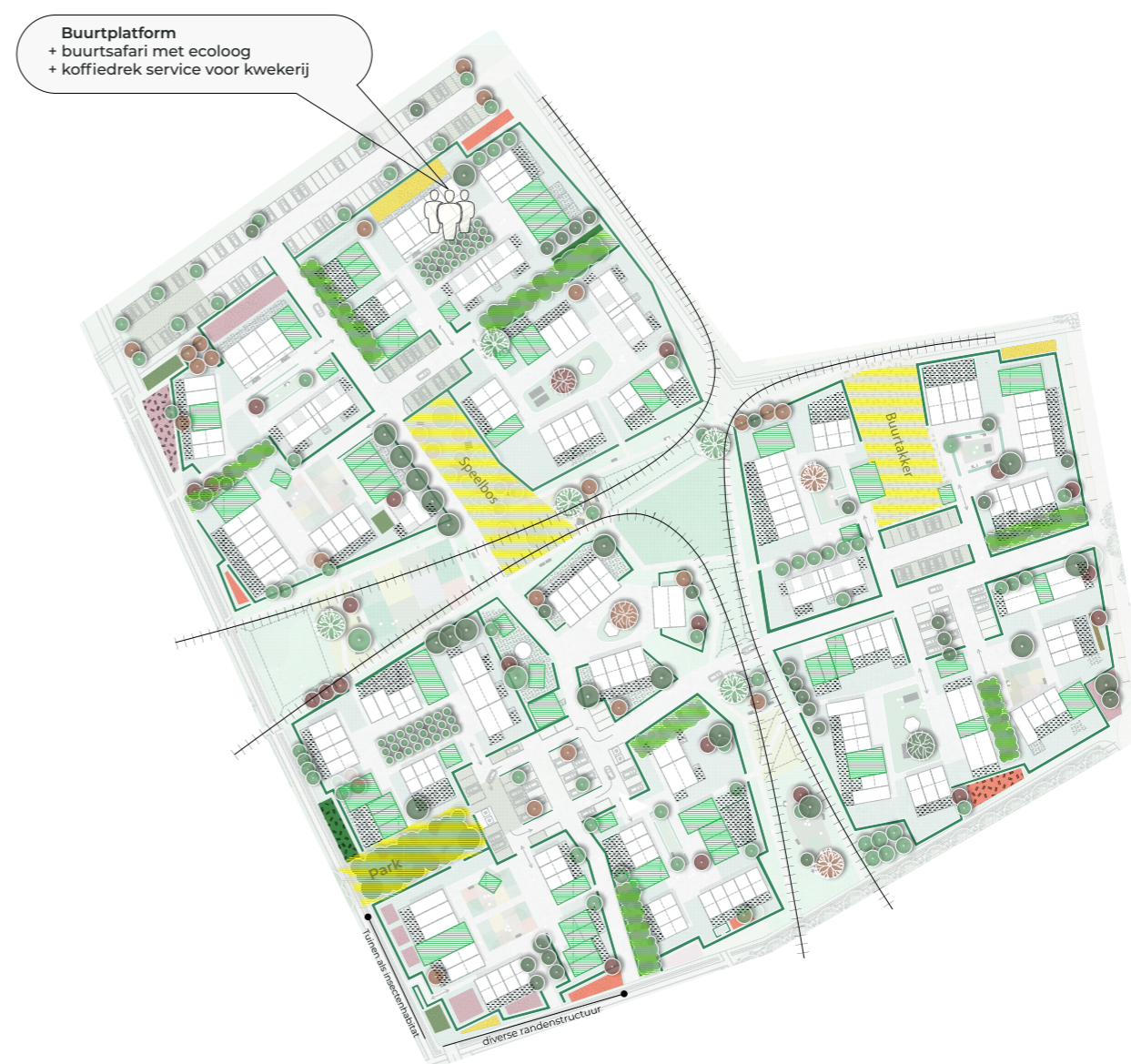
Vrij gebruik, met maximale hoeveelheid natuur. De elementen van het 'polder-patchwork' vormen de inspiratie voor de inrichting van de nieuwe erven.

- Tuinen en terrassen

Relatie vanuit privé-tuin of terras met landschap met als doel maximale natuurlijke beleving. Hogere hagen evt. toegestaan, schuttingen niet.

- Gebouwgebonden groen

Groene daken, gevelbeplanting, erfafscheidingen.



Legenda

	Wig		Hagen
	Collectieve plekken		siertuinen
	Groene daken (prive)		Tuinen/terrassen (prive)
	Houtwallen		Bomen

1. Landschap / groen

Wiggen

- Voorzetting grote landschap uit de opzet Grootte Wielen
- Inspiratie in het patchwork van het polderlandschap.
- Waterbergende functie.
- Bewoners van de gehele De Grootte Wielen in het algemeen en De Tuinen en De Lanen voelen zich er welkom.
- Actief gebruik: spelen en bewegen.

60



61

1. Landschap / groen

Collectieve plekken

- Stevige actieve plekken, zoals een speelbos, tiny forest en buurtakker, brengen lucht in de woonwijk.
- Uitzonderlijke plekken met mogelijkheden, een reden om hier te willen wonen!
- Ontmoetingsplekken en plekken om activiteiten te ontplooiën.

62



speelbos



tiny forest

63



buurtakker

1. Landschap / groen

Houtwallen

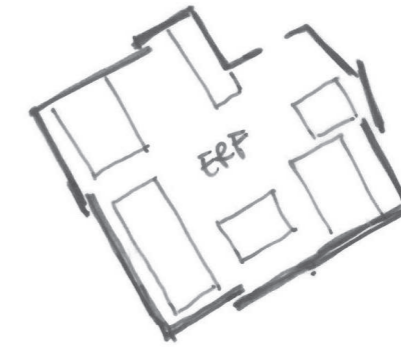
- Een dichtgeplante zone van circa 5 meter
- Ze staan tussen de erven onderling, daar waar er behoefte is om de erven los van elkaar te weken.
- Omdat de erven los komen van elkaar zijn ze beter als afzonderlijk te ervaren.
- Op enkele plekken hebben ze een rol in de privacy van de erven.
- Mogelijk hebben ze een waterbergende of -vertragende werking.



1. Landschap / groen

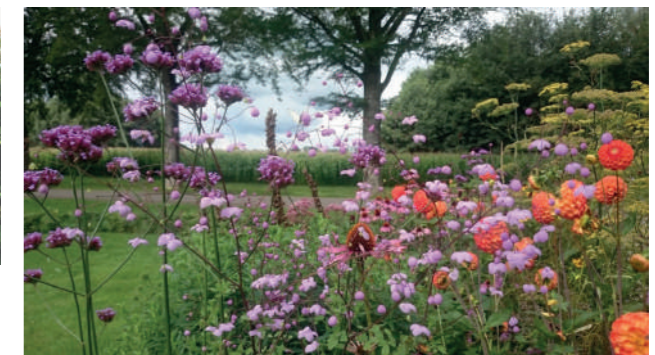
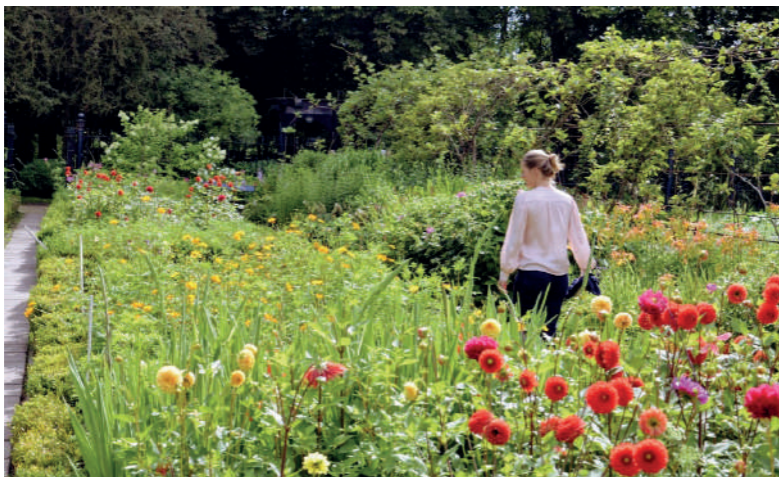
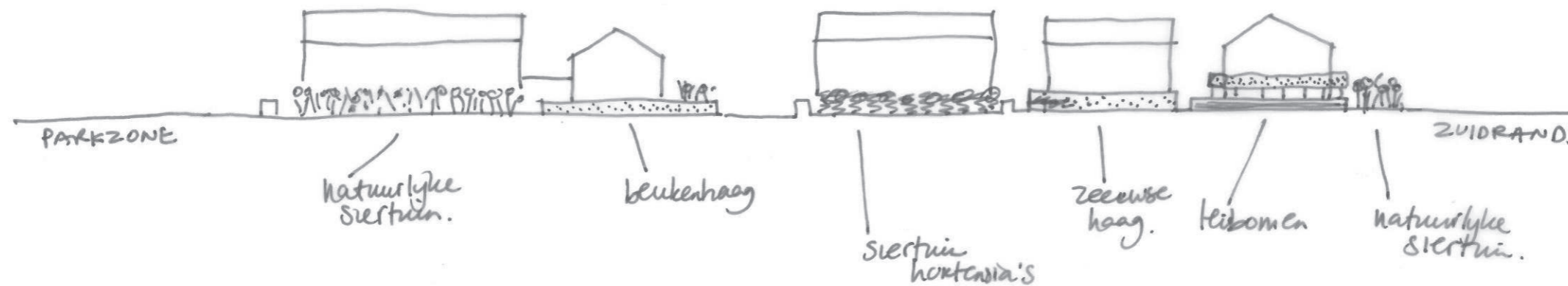
Hagen en siertuinen

- Hagen en siertuinen zorgen de overgang erf naar landschap, van privé naar collectief en openbaar.
- De geordende en gevariëerde reeks van hagen en tuinen rondom het plan volgt de informele opzet van de bebouwing.
- Aan buitenzijde (aandacht voor aanzicht) zijn er hagen en siertuinen, binnenzijde alleen hagen.



Buitenzijde rand erf ligt 'out in the open', privacy wordt gezocht door een indirecte toegang: kruip-door-sluip-door.

Aan de binnenzijde rand erf verloopt de toegang van privé naar openbaar minder plotseling en krijgt daarom een directe toegang.



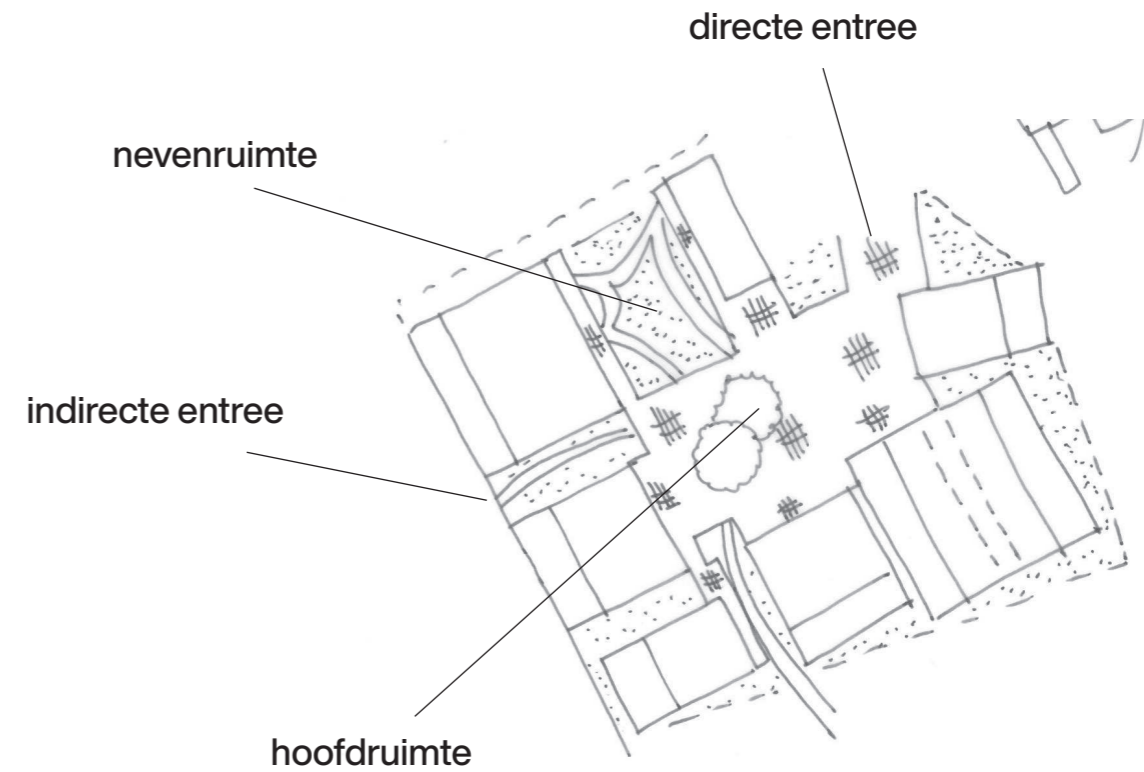
1. Landschap / groen

Erfbeplanting en -inrichting

- De erven en hun omgeving worden voorzien van een zoveel mogelijk onverharde en natuurlijke inrichting.
- De inrichting is afhankelijk van het menu.
- De elementen van het 'polder-patchwork' vormen de inspiratie voor de inrichting van de nieuwe erven.
- Op de verschillende erven dienen de elementen van het patchwork ter inspiratie: schapenweiden, moestuinen, boomgaarden en boerderijtuinen.
- De nevenruimtes (ruimtes die in de luwte liggen van de centrale erfruimte) zijn hiervoor het meest geschikt



inspiratiebeelden uit het 'polder-patchwork'



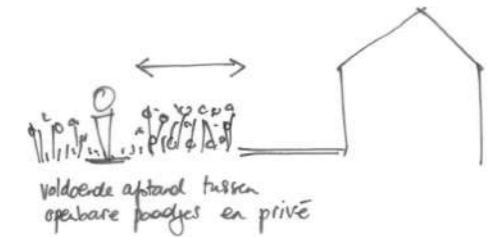
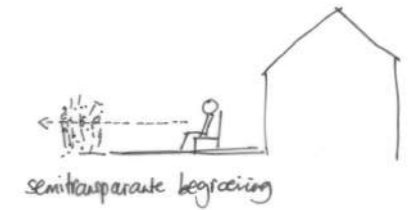
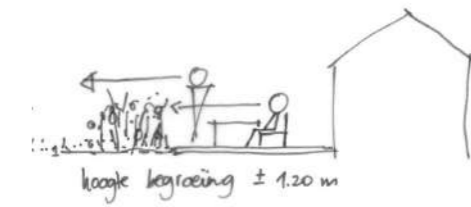
inspiratiebeelden uit het 'polder-patchwork'

1. Landschap / groen

Privé-buitenruimte

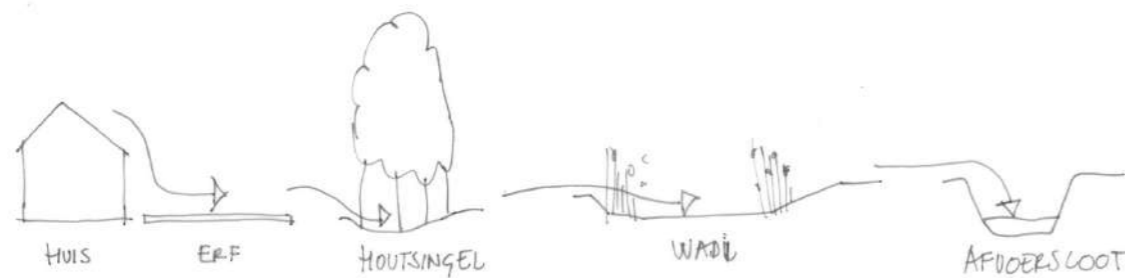
- Privé-buitenruimte grenst aan groene openbare ruimte, daarom geen (traditionele) erfafscheidingen zoals schuttingen.
- Privé-buitenruimte bestaat hoofdzakelijk uit terrassen, vlonders.
- Terrassen kunnen worden uitgebreid met een tuin maar ook deze kent nadrukkelijk geen eigen (harde) erfafscheidingen.
- Lamellen aan de woningen of gemengde hagen zijn wel toegestaan.
- Vanuit het terras/ de tuin is de relatie met het landschap optimaal
- De siertuinen/hagen tussen privé en buiten zijn niet te hoog (i.v.m. vrijheid) en niet te laag (i.v.m. privacy) : ca. 1.20 m is richtlijn. *
- Minimale afstand nodig tussen openbare padjes en privéterrassen/tuinen om de privacy te waarborgen.*

* in de uitwerking minutieus ontwerpen afhankelijk van diepte van terras en situering aan openbaar gebied



1. Landschap / water

- Sloten
- Wadi's
- Waterspeelplaats
- Moestuin/akker
- Groene daken
- (Open) verharding
- Een duurzame watercyclus wordt voorgesteld. Enerzijds door hergebruik anderzijds door bewust extra schakels te ontwerpen om het water te bergen, infiltreren en te vertragen.
- Hemelwater kan worden opgevangen in een waterton (of vergelijkbaar) waarna een deel hergebruikt kan worden binnenshuis of in de tuinen. Het restant gaat naar de wadi's waarna het in de grond verdwijnt.
- Grijs water kan worden opgevangen in een waterbak en na behandeling gebruikt worden voor toiletspoeling, wasmachine en tuinbevloeiing.

















Legenda

- | | | | | | |
|--|----------------|--|-------|--|--|
| | Groene plekken | | Sloot | | Verharding (waar mogelijk half verhard of open verharding) |
| | Wadi | | DWA | | Afwateringsrichting |
| | Groen dak | | HWA | | Waterhoudende biomassa |

1. Landschap / ecologie

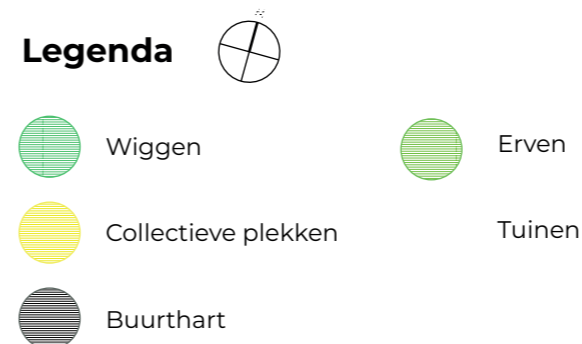
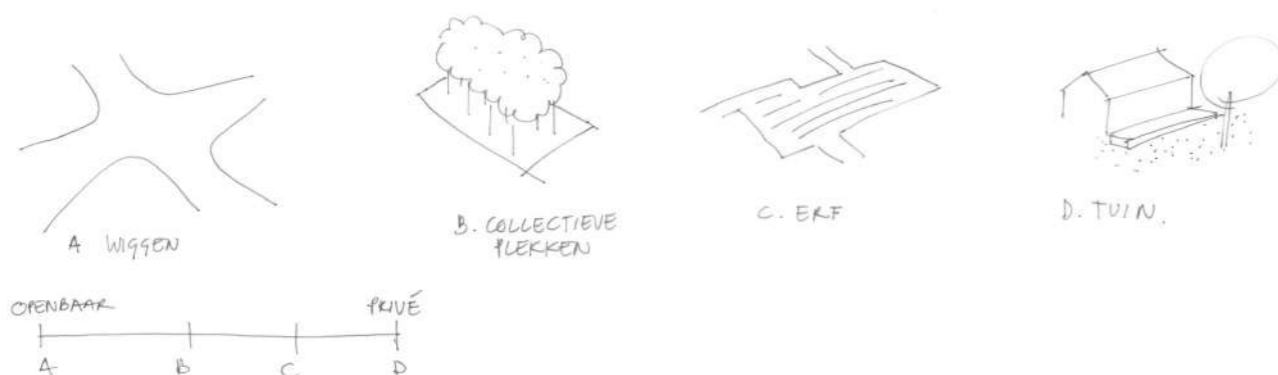
- Het lijkt logisch om aan te sluiten op beelden en soorten van het kleinschalig agrarisch landschap. Dit betekent een minder verzorgd landschap, zoals uitgebloeide kruiden, hopen met takken en verruigde stukken én soorten als steenuil en patrijs (op termijn) en mussen, gier- en misschien ook huiszwaluwen, marters, egels, amfibieën.
- De wiggen worden ingericht met een kruidenrijk grasland. In de wiggen is er ook plaats voor poelen en weiltes voor een schapen of geiten.
- De collectieve plekken worden extra aandacht geschonken aan ecologie bijvoorbeeld door aanleg van een buurtakker, tiny forest, speelbos.
- De siertuinen worden ingericht met vooral eetbare gewassen, heesters, fruit- en notenbomen. (hoogstamboomgaarden)
- Hagen zijn van bijv. meidoorn, wintergroene struiken als hulst (huismussen), en zijn zoveel mogelijk passeerbaar (egels)
- Op de erven zijn voor de biodiversiteit ook interessant: de groentetuin, composthoop, takkenrillen, fruitbomen en struiken.
- Elke woning doet een bijdrage aan het ecosysteem met een faunavoorziening. Bijvoorbeeld door nestkasten in te bouwen dan wel op te hangen.



Legenda			
	Ecologische structuur		
	Collectieve plekken		Hagen
	Groene daken (prive)		siertuinen
	Houtwallen		Tuinen/terrassen (prive)
			Bomen
			Wig
			Vleermuizenhotel
			Paddenstoelenkwekerij (uit koffiedrek)
			Insectenhabitat
			Bijenhotel

2. Gebruik

- **Wiggen:** spelen, bewegen. Grote mate van openbaarheid. De wandelpaden zijn aangesloten op het grotere netwerk.
- **Collectieve plekken:** denk aan een buurtakker, tiny forest, pump-track of speelbos. Het initiatief ligt in basis bij de bewoners van de tijdelijke woningen maar het zijn uitgekende plekken voor verbindingen met de omliggende buurten.
- **Buurthart** verwelkomt alle bewoners met ondersteunende woonvoorzieningen. Denk aan een buurtschuur. In de wig grenzend aan het buurthart is een activiteitenveld gelegen.
- **Erven:** spelen, bouwen, tuinieren, helpen, luieren en vieren. In basis collectief.
- **Tuinen:** overgangzones tussen privé en collectief-openbaar.
- **Privé-buitenruimte:** individueel vormgegeven en in te richten.



3. Type erf

Bedrijvig & open

Zelf doen, grote betrokkenheid bewoners
out of the open, gericht op interactie, ontmoeten,
in 't zicht : moestuin

Bedrijvig & geborgen

Zelf doen, grote betrokkenheid bewoners
meer privé, opgedeeld, geborgen :
omhaagde kruidentuinen

Rustig & open

Achterover leunen, gemeente doet alle beheer
out of the open, gericht op interactie, ontmoeten,
in 't zicht: speel- en sporttoestellen, podium

Rustig & geborgen

Achterover leunen, gemeente doet alle beheer
meer privé, opgedeeld, geborgen: bomenerf



Legenda

-  Rustig & geborgen
-  Bedrijvig & geborgen
-  Rustig & open
-  Bedrijvig & open

4. Bebouwing

Programma

Het programma is indicatief en zal vanuit het komende proces van kiezen van leveranciers nog wijzigen.

- circa 205 woningen
- 11 ruimtereserveringen voor deelschuren en 1 buurtschuur
- 17 bergingblokken (5m² per woning)
- verhouding woningen: 1 slaapkamer, 2 slaapkamer, en 3 slaapkamer: 20%:66%:14%

Programma onderverdeeld per type

26 kwadrantwoningen | 1 sk | 1 bouwlaag | 42 m² b.v.o.

12 appartementen | 1 sk | 1 bouwlaag | 50 m² b.v.o.

3 pioniers | 1 sk | 1 bouwlaag | ca. 50 m²

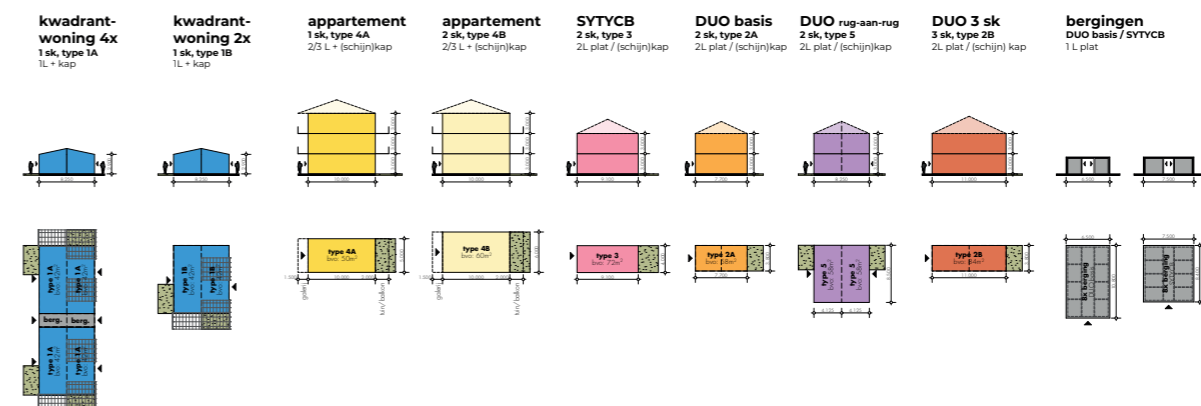
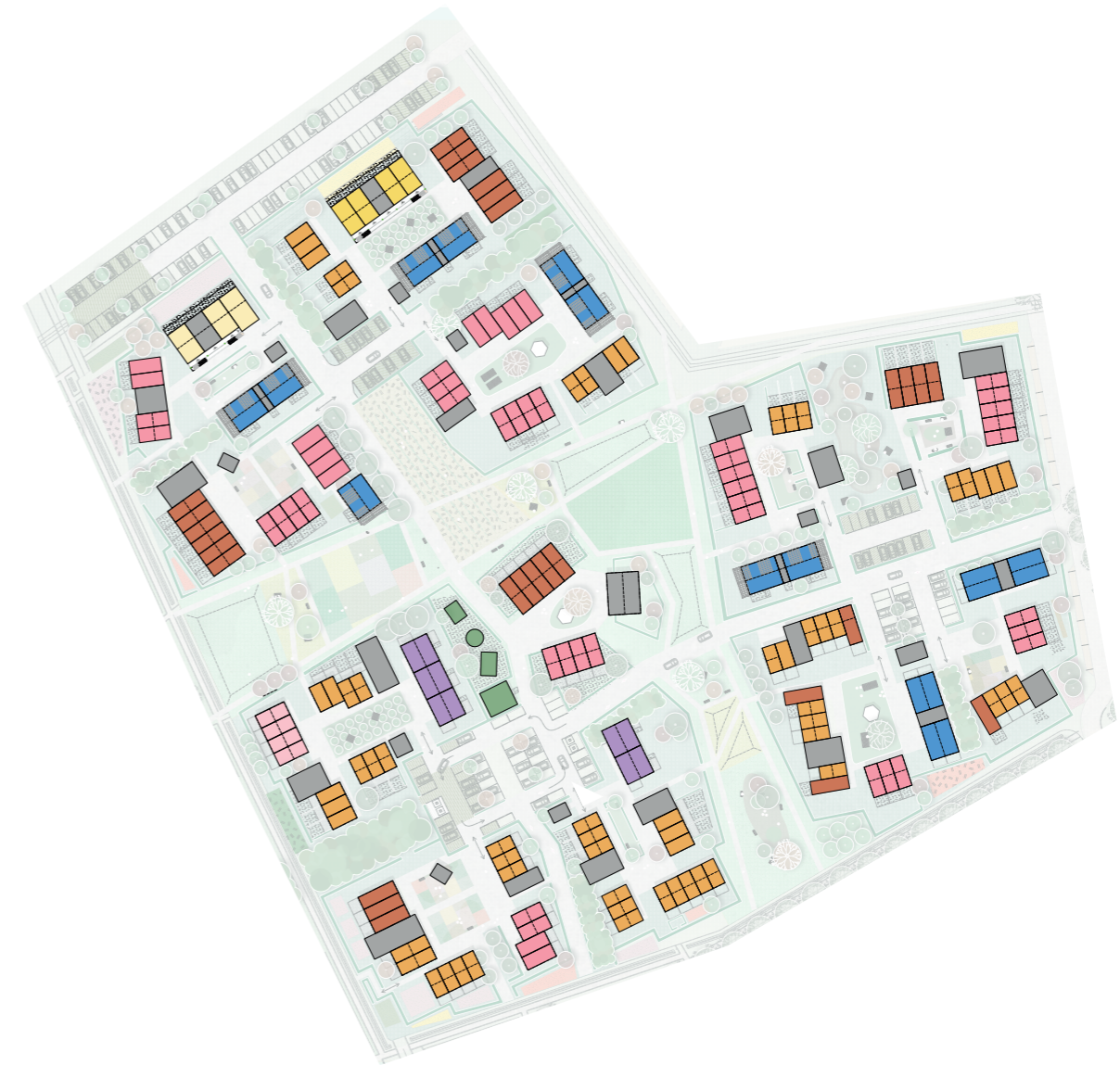
11 appartementen | 2 sk | 1 bouwlaag | 60 m² b.v.o.

53 SYTYCB | 2 sk | 2 bouwlagen | 72 m² b.v.o.

62 duo basis | 2 sk | 2 bouwlagen | 58 m² b.v.o.

10 duo basis rug aan rug | 2 sk | 2 bouwlagen | 58 m² b.v.o.

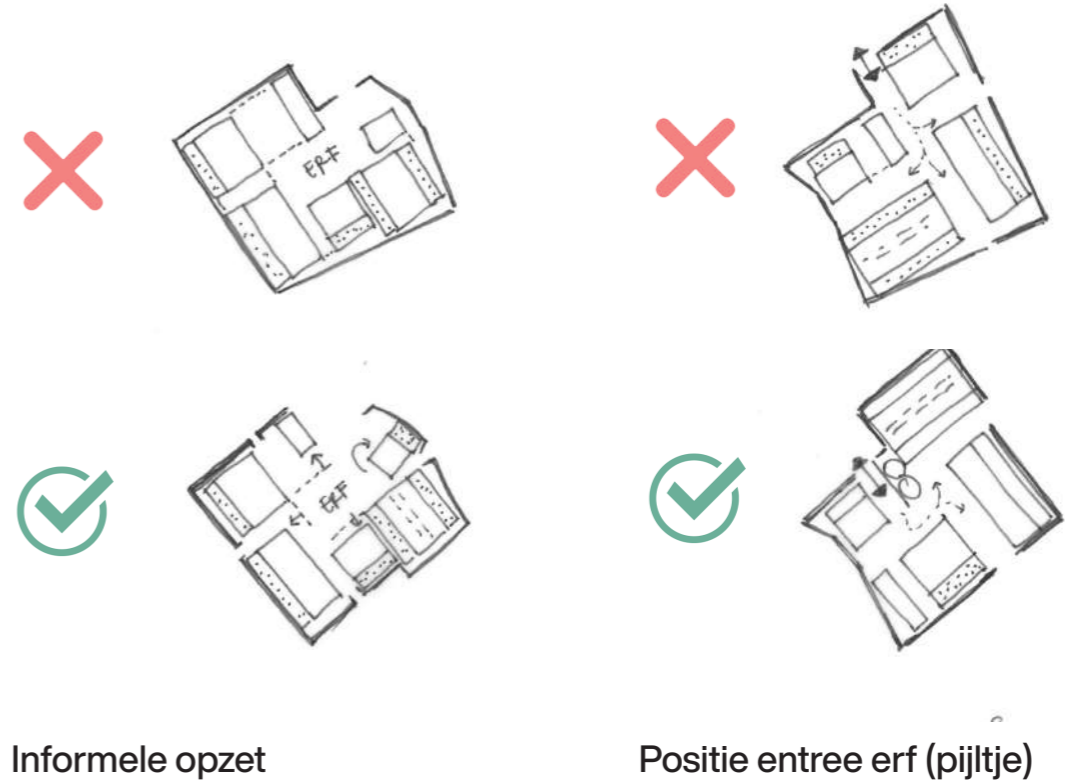
28 duo | 3 sk | 2 bouwlagen | 84 m² b.v.o.



4. Bebouwing

Compositie

- Hiërarchie bebouwing, spelen met lengte- en hoogtemaat blokken.
- Erf krijgt minimaal aantal blokken (en daarmee alzijde oriëntatie) per erf.
- Aanzicht erf buitenzijde: oogt gevarieerd; als een samenbundeling van verschillende gebouwen met verschillende hoogten en verschillende materialen.
- Informele opzet, d.w.z. kleine verschuivingen rooilijn, kleine rotaties
- Positie entree erf: de entree van het erf ligt zo dicht mogelijk bij het hart van het erf.
- Maximaal 35 % van de woningen per erf krijgt een plat dak, rest bijvoorkeur langskappen.
- Elk erf krijgt één hoofdhuis: d.w.z. dat dit woonblok anders wordt uitgevoerd (bijv. qua kleur- en materialisatie). Dit zorgt voor variatie binnen een erf. Het hoofdhuis staat altijd in de buitenrand.
- Elk erf krijgt een deelschuur: deze staat bij de entree van het erf en is een gemeenschappelijke fietsenberging en/of berging voor tuingereedschap.



5. Mobiliteit

Auto

- Doodlopende wegen: keren in de parkeerkeffers. Geen doorgaand verkeer.
- Entree veld 1 vanuit Hustenseweg (tijdelijk) en vanuit kavel noordoost/parkeerplaats (permanent).
- Entree veld 2 en 3 vanuit Rosmalensedijk.

Fiets

- Doorlopende structuur: veld 1, 2 en 3 zijn onderling verbonden en aangetakt op Hustenseweg in het noorden, Rosmalensedijk in het oosten en doorgaand fietspad in het zuiden.
- De wiggen worden beide 1 x doorkruist door fietsers.
- Op het erf is de fietser de secundaire gebruiker.

Voetganger

- De wiggen en erven zijn het domein van de voetganger.
- Geen aparte loopstrook voor voetgangers op rijweg en fietspad (shared space).

Parkeren

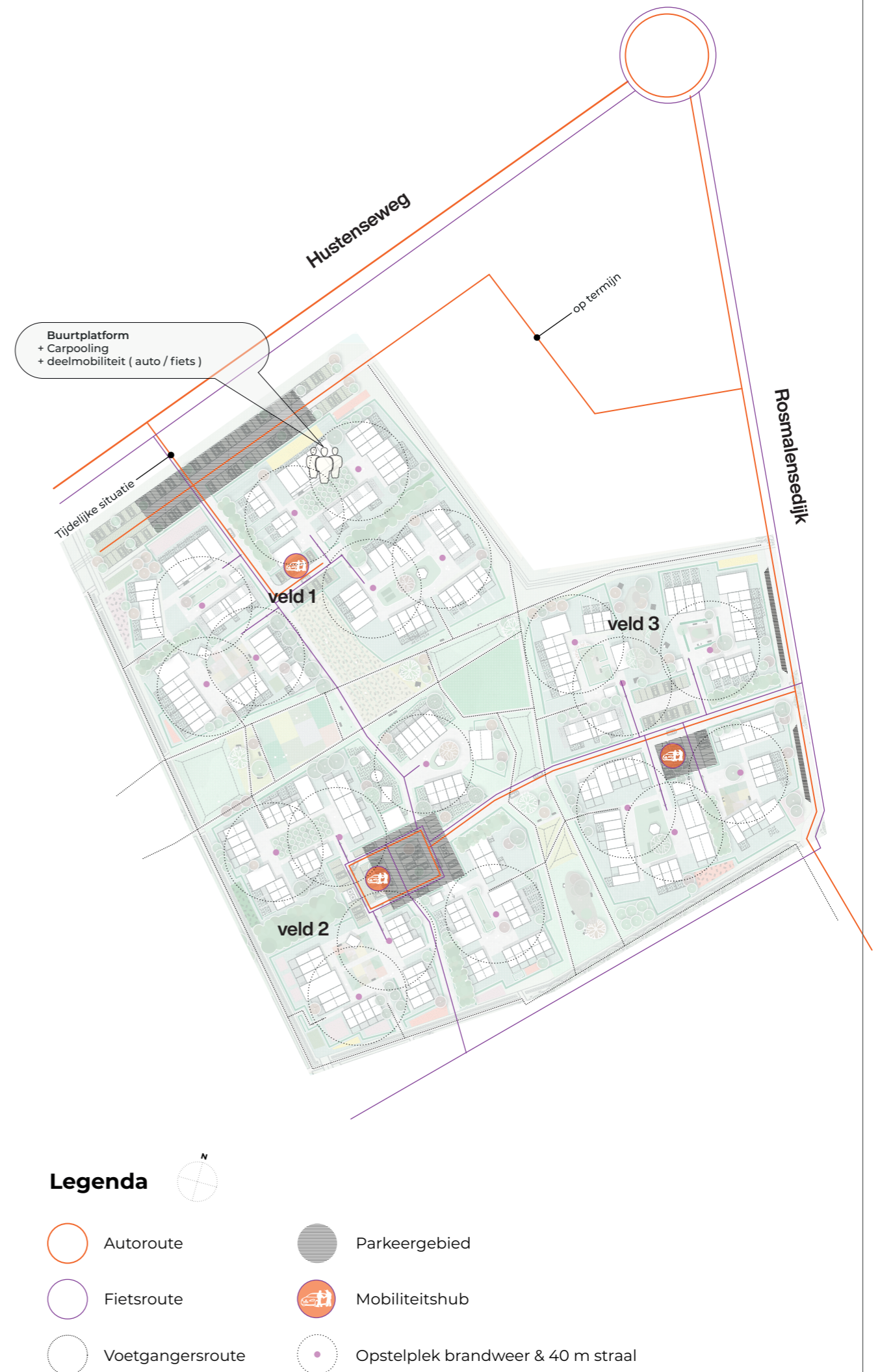
- Parkeernorm van 1,06 is altijd realiseerbaar.
- Met faseringsstrategie: niet meer aanbieden dan daadwerkelijke vraag. Daarom starten we in veld 1 met het aanleggen van 0,8 en in veld 2 & 3 met 0,5.

Deelmobiliteit

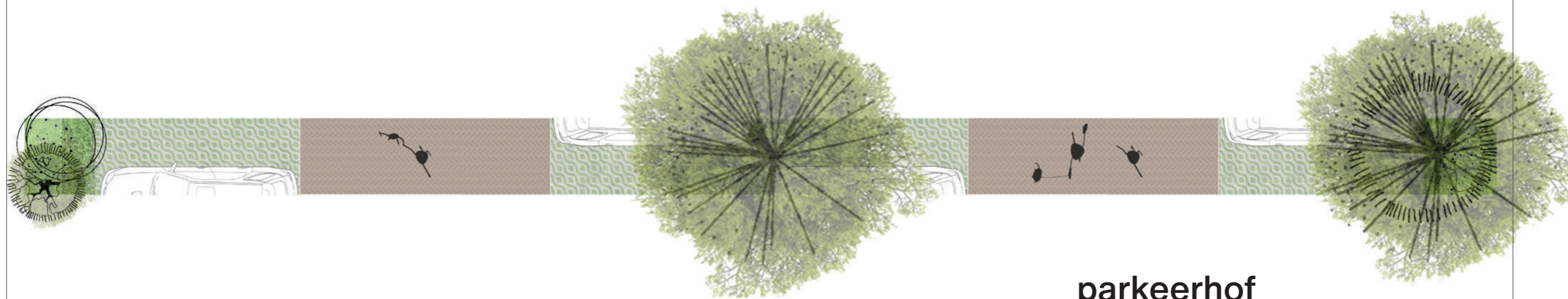
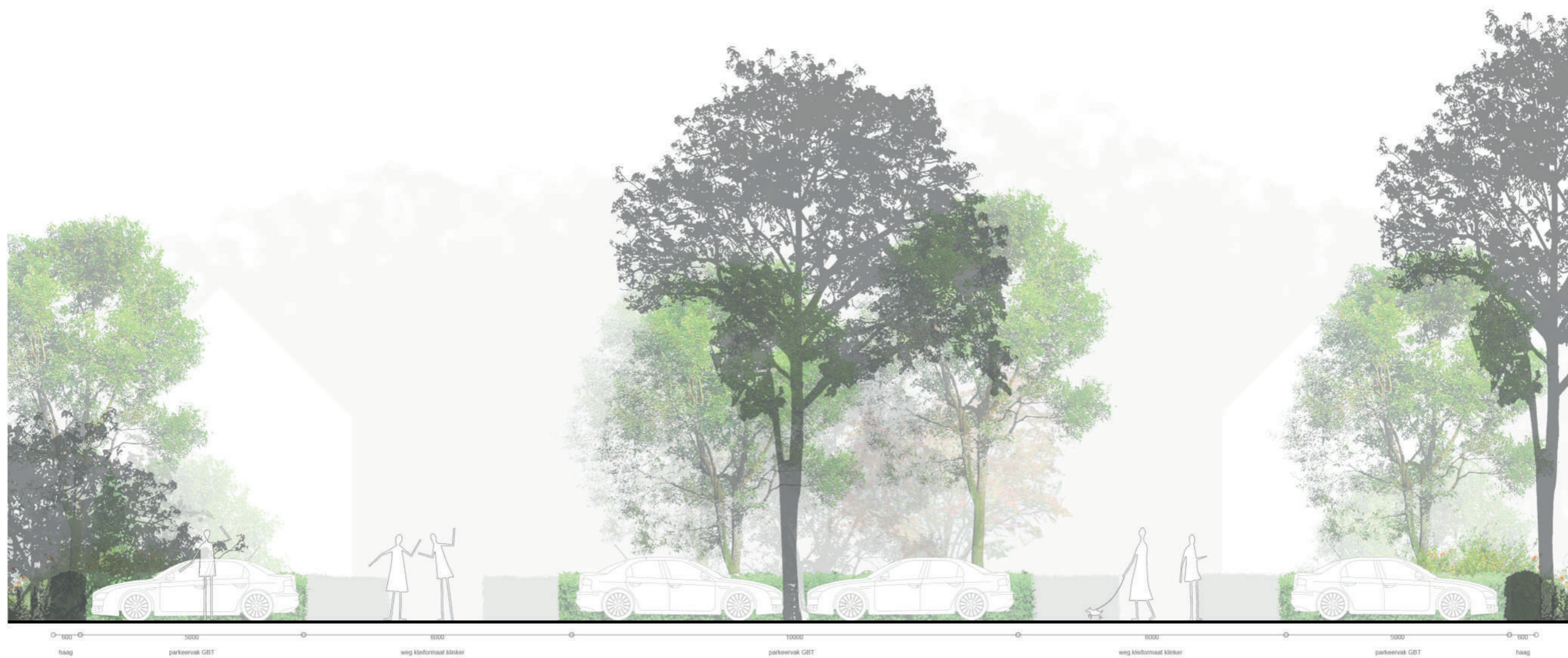
- Onderzoeken deelmobiliteit en clusteren deelauto's, deelfietsen, pakket ophalen, etc. in een fysieke mobiliteitshub.

Brandweer

- Opstelplekken 40 meter van eengezinswoning, voor appartementen is dit 10 meter.



5. Mobiliteit / Profielen



parkeerhof

Opmerking: deze profielen geven suggesties van de maatvoering maar zijn niet ontworpen als inrichtingsprofielen.

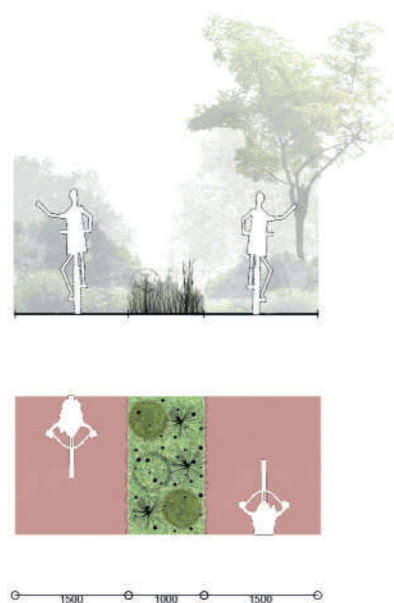
5. Mobiliteit / Profielen



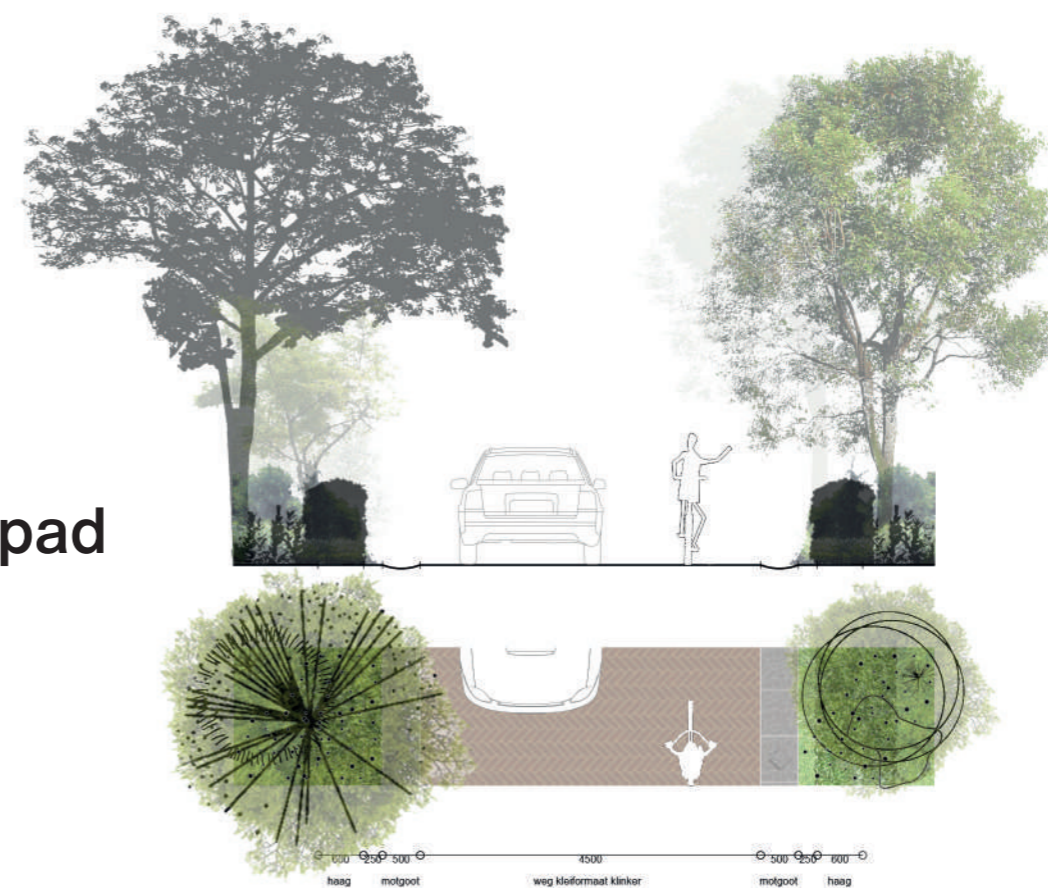
< voetpaden >



< doorgaand fietspad



rijloper >



Opmerking: deze profielen geven suggesties van de maatvoering maar zijn niet ontworpen als inrichtingsprofielen.

6. Ondergrondse situatie Riool, Nuts, trafo's, afval


- Riolering zoveel mogelijk vanuit permanente situatie aanleggen (nu onder erf, in toekomst onder parkeerhof achter achtertuinen).
- Nuts op dezelfde manier als riolering: erven onderling verbinden.
- Aantal trafo te onderzoeken.
- Ondergrondse afvalcontainers : richtlijn 75 meter loopafstand tot elke woning. Circa 2 per veld.







90



bouwvelden permanente situatie



Legenda 

 Zoekgebied nuts	 HWA
 Nuts	 Afvalpunten
 DWA	 Afstand tot afvalpunt 50 - 75 -100 -125 meter

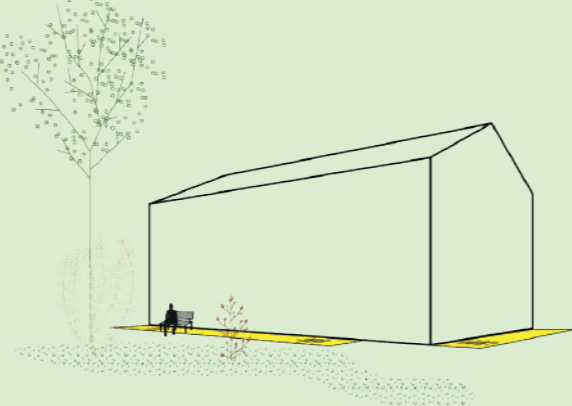
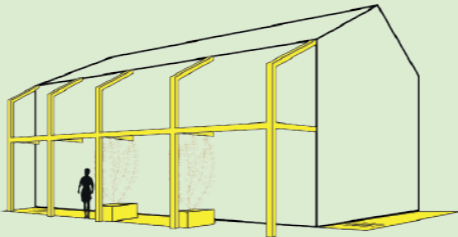
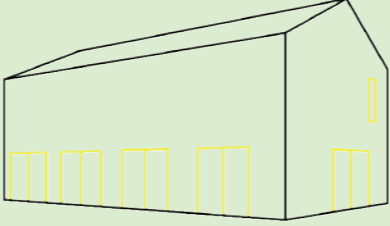
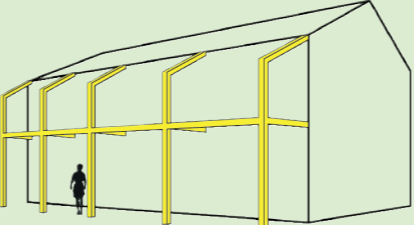

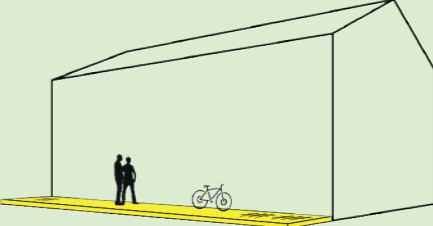
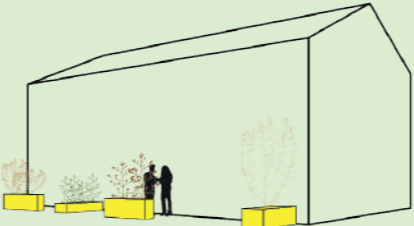
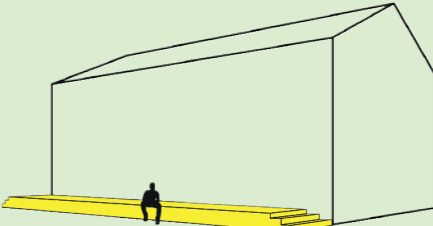
91

7. Materiaalgebruik

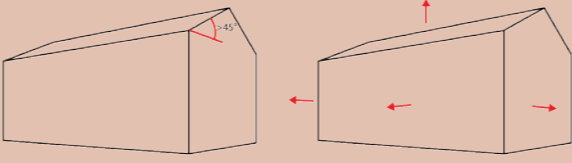

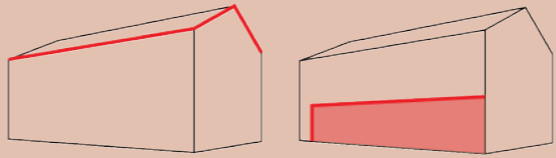
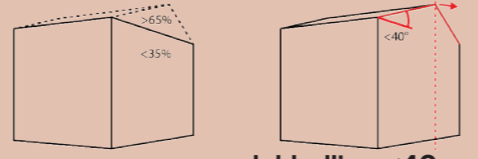
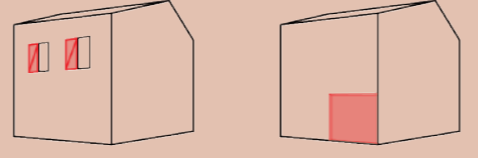
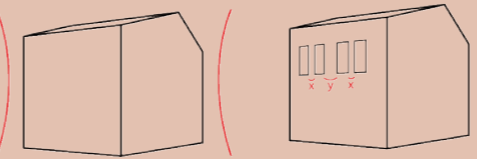
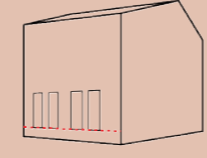
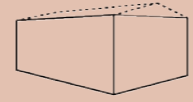
- Materiaal vertaalt zich in verschillende schalen tot een circulair systeem.
- Het start bij inzicht in de keten: wat is de herkomst en ontwerp bewust de toekomst.
- Van groot belang is het materialenpaspoort wat zowel op gebouwniveau als op infrastructuureel niveau kan worden toegepast. Hierbij komt er inzicht in het gebruik van materialen en kan er slim, lokaal en modulair gebouwd worden en bij voorbaat al een herbestemming gevonden worden.
- Op woonniveau kan een materialenmarkt van belang zijn. Hier kan ongebruikt materiaal hergebruikt worden of lokaal gerecycled worden tot bijvoorbeeld circulair straatmeubilair. Of simpelweg uitgewisseld worden.
- Ook kan de voedselproductie op lokaal niveau gedaan worden. Door zelf aan de slag te gaan of samenwerking met boeren uit de omgeving, de oogst van de moestuin en intern delen van restproducten kan er een duurzaam voedselvoorzieningssysteem ontstaan in het buurthart.



Beeldkwaliteit algemeen

erf	overgang privé-openbaar landschapszijde	overgang privé-openbaar erfzijde
<p>verschillende leveranciers/types variatie/ verschillende gebouwen oogt gevarieerd; als een samenbundeling van verschillende gebouwen met verschillende gevelmotieven, materialen, details.</p> <p>dezelfde kleur gevel elk erf heeft een gedeeld principe: de kleur van de gevel. Echter het hoofdhuis wijkt hier altijd vanaf.</p> <p>in basis neutrale kleuren houtkleur met twee uitzonderingen oud-rood/ oud-groen, afwijkend van naastgelegen erf</p> <p>extra laag of thema elk erf krijgt in de uitwerking met leveranciers een extra herkenbare laag of thema. Daarmee wordt het palet aan keuzemogelijkheden rijker evenals de diversiteit in sfeer.</p>	 <p>geen (traditionele) erfafscheidingen, maar toepassen van terrassen, optimaal zicht op natuur vanuit</p>  <p>privacy door middel van groen of integrale architectonisch oplossingen</p>  <p>geen secundaire achtergevels; volledig blinde kopgevels vermijden en bergingen alzijdig ontwerpen.</p>	<p>tussenzone zorgvuldig ontwerpen</p>  <p>pergola</p>  <p>Brabantse stoep</p>   <p>plantenbakken</p>  <p>veranda</p>

Beeldkwaliteit bebouwing

herkenbare woningen vanuit (reeds bestaande) modulaire producten	vorm	geleding	detail & kleur
<p>hoofdhuis één beeldbepalend woonblok op een erf</p>	 <p>langskap dakhelling >45 graden</p> <p>kloek, grote korrel</p>	 <p>horizontaal geleded dakramen verticaal dakkapellen</p>  <p>witte boeiboorden één entreemotief</p>	<p>hout witte kozijnen schoorsteen mogelijk diepe negge goot zichtbaar staldeuren/ agrarische elementen zwarte vlakke dakpannen kleur: oud-rood / oud-groen (open erf) kleur: natuurlijk (geborgen erf) overstek rondom plasticiteit maximaal</p>
<p>schuurwoningen overige woonblokken op een erf</p>	 <p>>65% zadeldak <35 % plat dak</p> <p>dakhelling <40 graden asymetrische kap</p>  <p>inspiratie agrarisch luiken voor ramen geen toevoegingen aan bouwvolume maar insnedes; dus geen luifel maar wel entreenis</p>	 <p>ingetogen compositie ramen met sterke ritmiek</p>  <p>ramen lopen niet tot maaiveld; tenzij er luiken voor staan</p>	<p>hout of staal, lichtgrijs/ donkergroen kozijnen dezelfde kleur als gevel dakmateriaal dezelfde kleur & profilering als gevel kleur: natuurlijk groen dak (indien plat dak) verholen goot installaties geïntegreerd</p>
<p>bijgebouwen* buurtschuren/bergingen</p>	 <p>plat dak of flauwe kap</p>	<p>geen</p>	<p>hout kleur: zelfde kleur als kleur erf of verpakt in groene gevel kozijnen dezelfde kleur als gevel groen dak</p>

* Voor aanvullende objecten op de erven - niet zijnde bergingen - kan in overleg met het kwaliteitsteam van de criteria afgeweken worden. Denk aan een kas of bouwwerk geen gebouw zijnde.

Hoofdhuis

één afwijkend woonblok

op een erf (t.b.v. variatie)



Schuurwoningen

overige woonblokken

op een erf



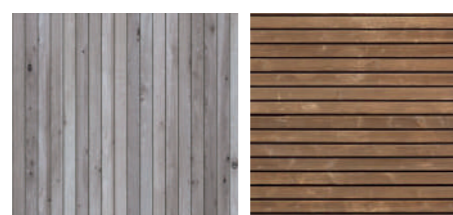
Bijgebouwen

buurtschuren en bergingen

op een erf



Diverse kleuren gevelbekleding, dakvlakken en boeiboorden



'Schuren' Hoofdhuis



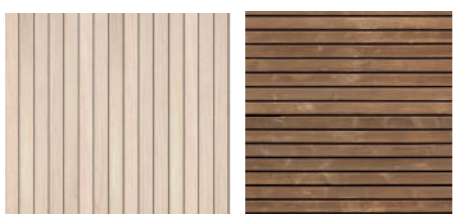
'Schuren' Hoofdhuis



'Schuren' Hoofdhuis



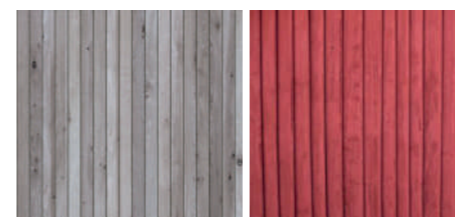
Tiny houses, 1 groen



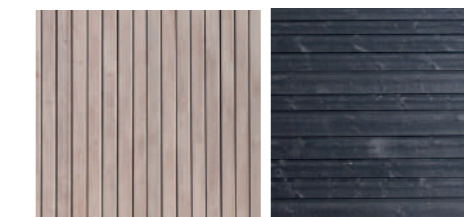
'Schuren' Hoofdhuis



'Schuren' Hoofdhuis



'Schuren' Buurthuis (verticaal)



'Schuren' Buurthuis



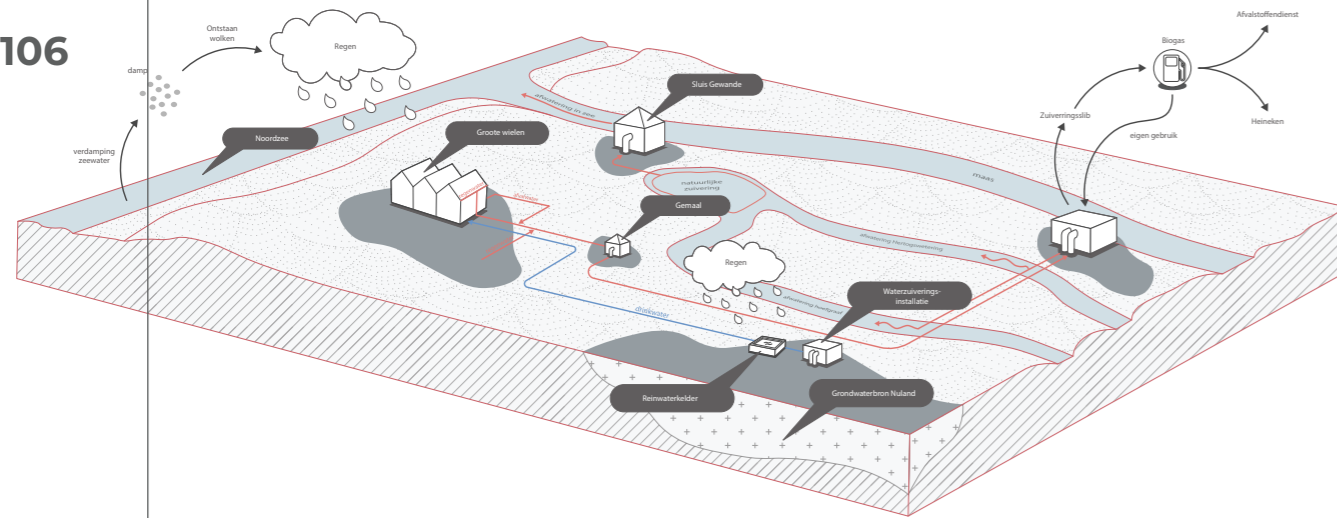
Witte boeiboorden bij hoofdhuisen

Bijlagen circulaire wijk

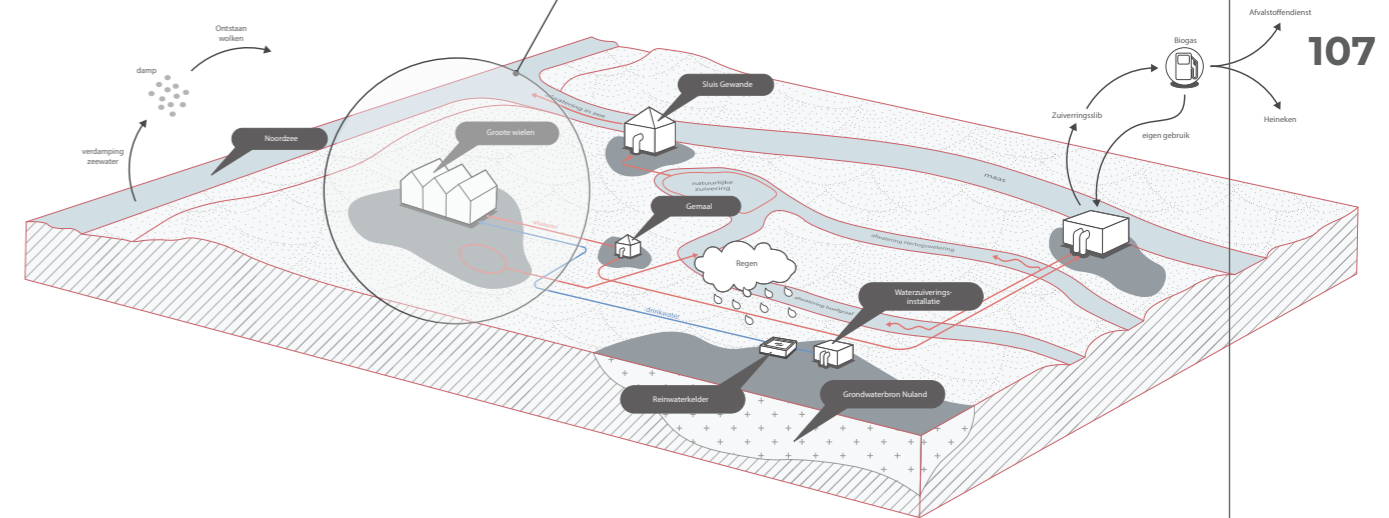
De volgende voorbeelden blz 106 t/m 126 zijn een eerste aanzet voor het ontwerp van een circulaire wijk. Ze hebben nog geen status en moeten puur als inspiratie worden gezien.

Water

106



ACTIE:
Gescheiden afvalwatersysteem. Opvang en hergebruik regenwater, afwatering via grond

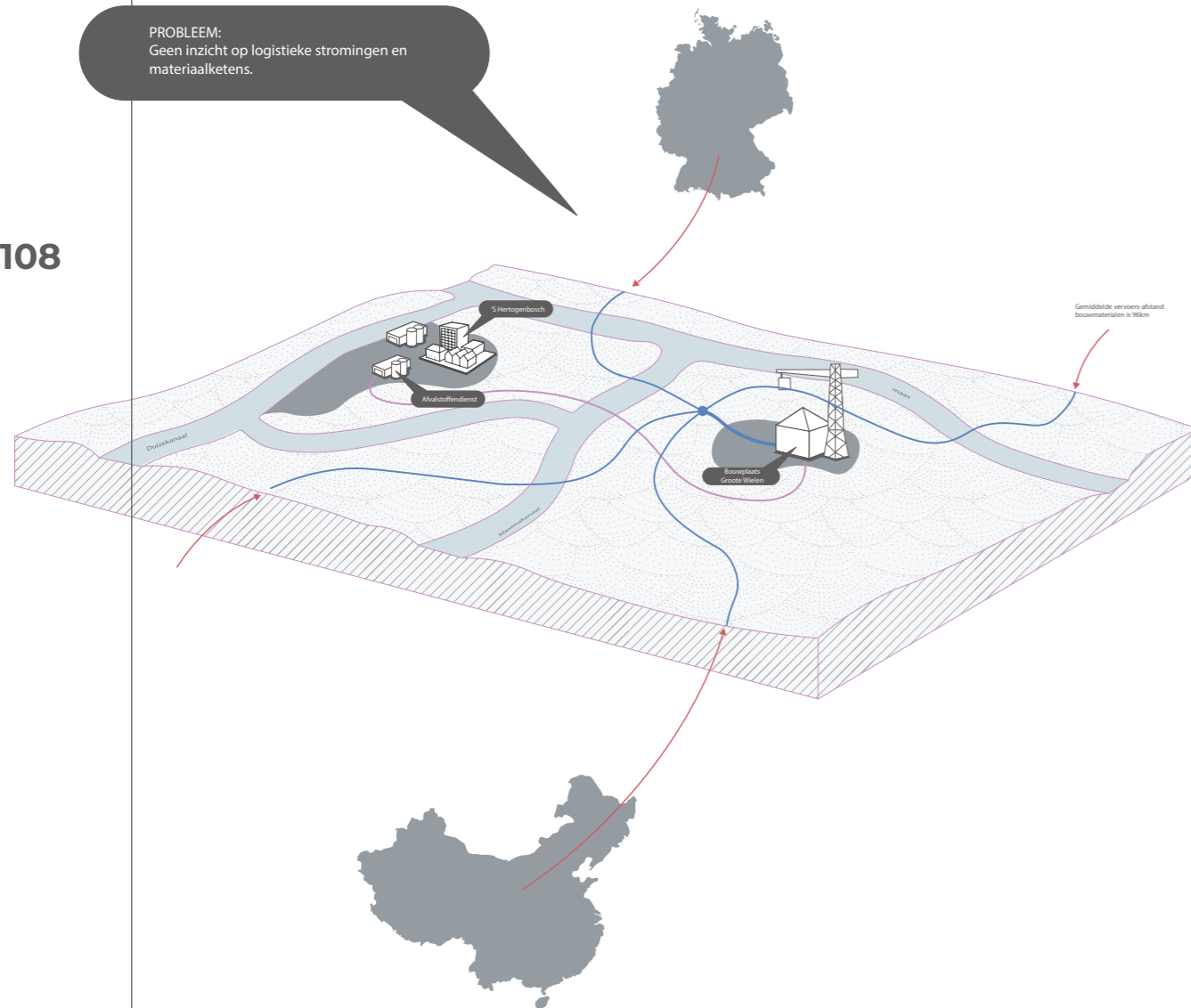


107

Materiaal opstal

PROBLEEM:
Geen inzicht op logistieke stromingen en
materiaalketens.

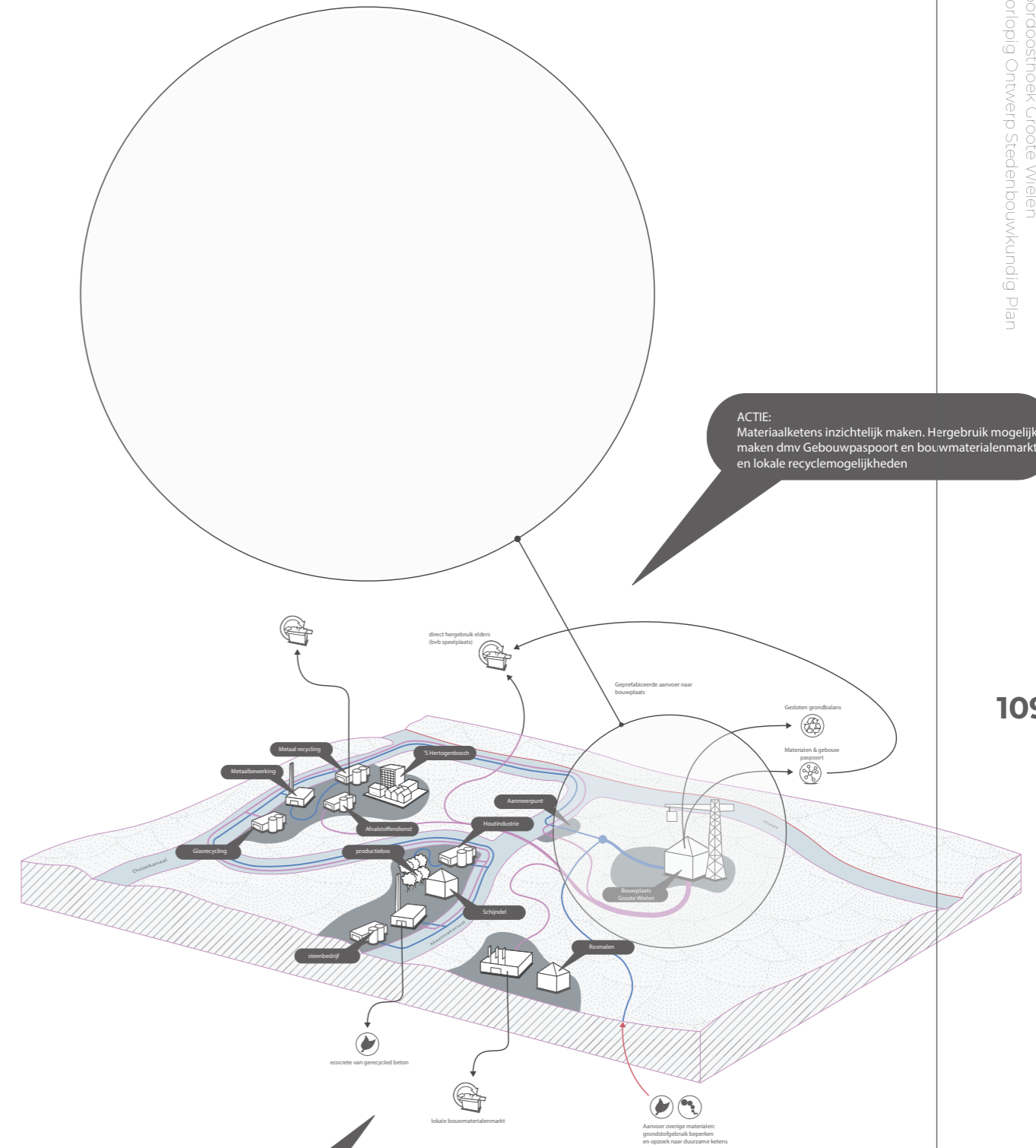
108



Bestaande situatie

ACTIE:
Materiaalketens inzichtelijk maken. Hergebruik mogelijk
maken dmv Gebouwspaspoort en bouwmaterialenmarkt
en lokale recyclemogelijkheden

109

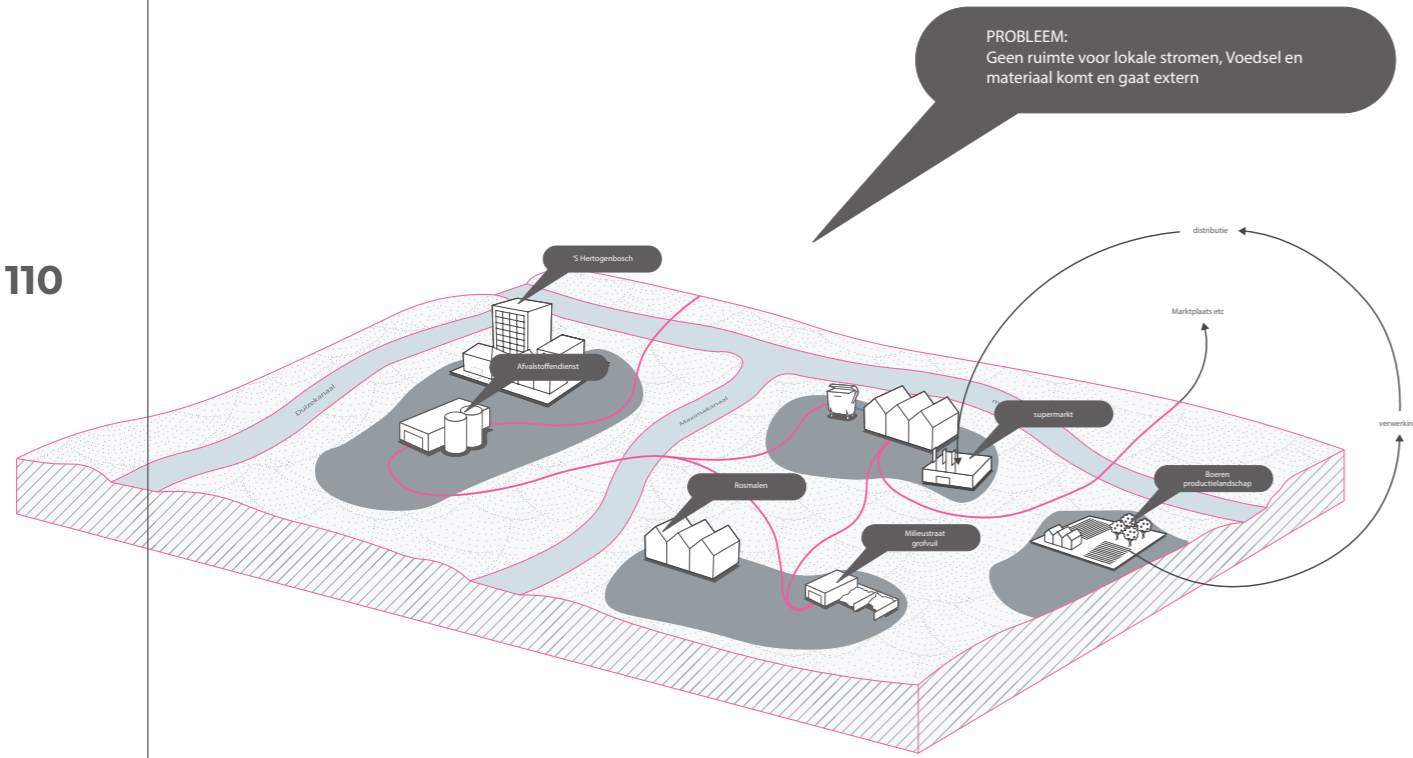


ACTIE:
Lokale materiaalstromen gebruiken en logistieke
stromingen beperken (mogelijk gebruik maken
van toestroom via kanalen)

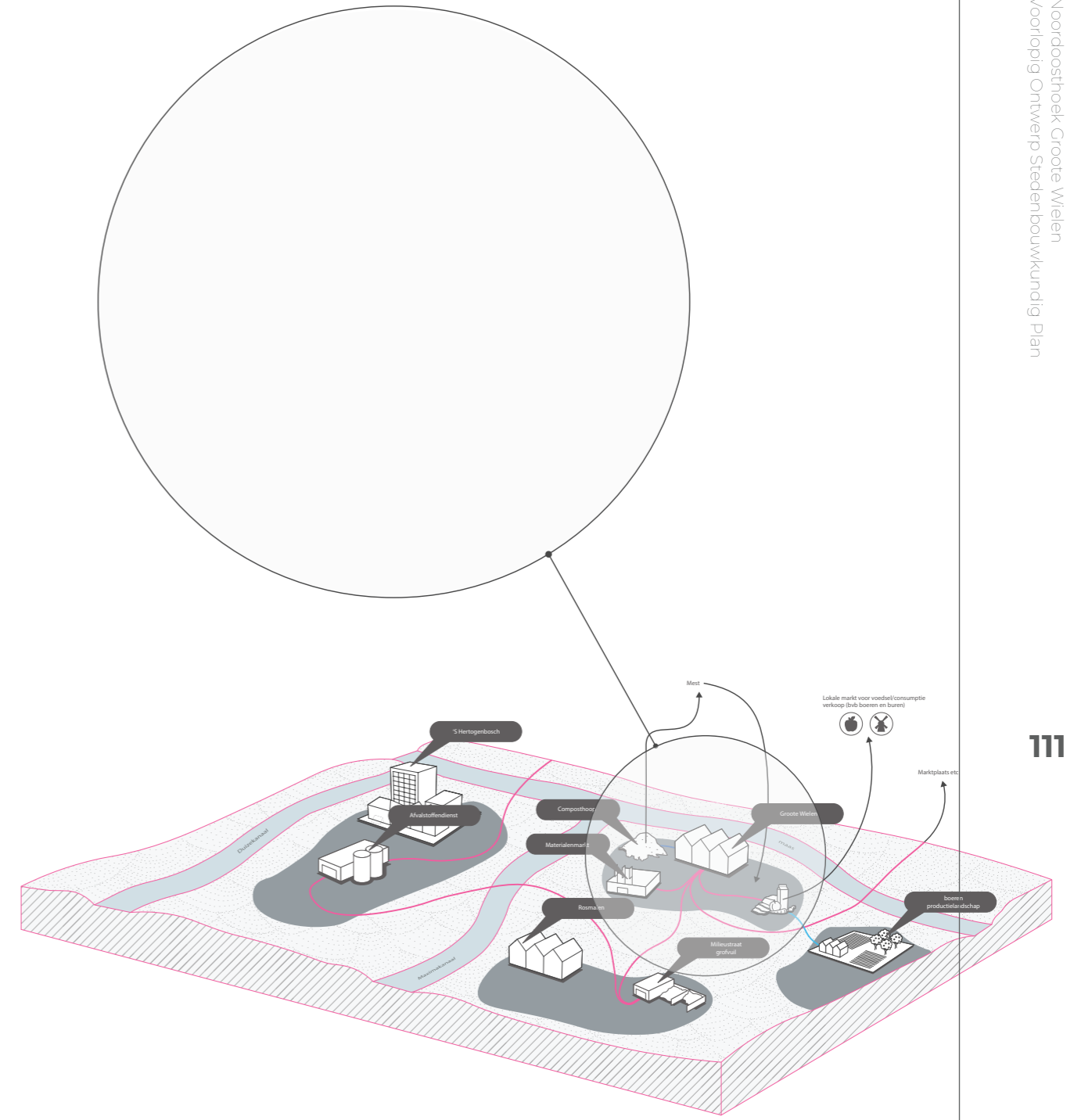
Gewenste situatie

Materiaal inboedel

110



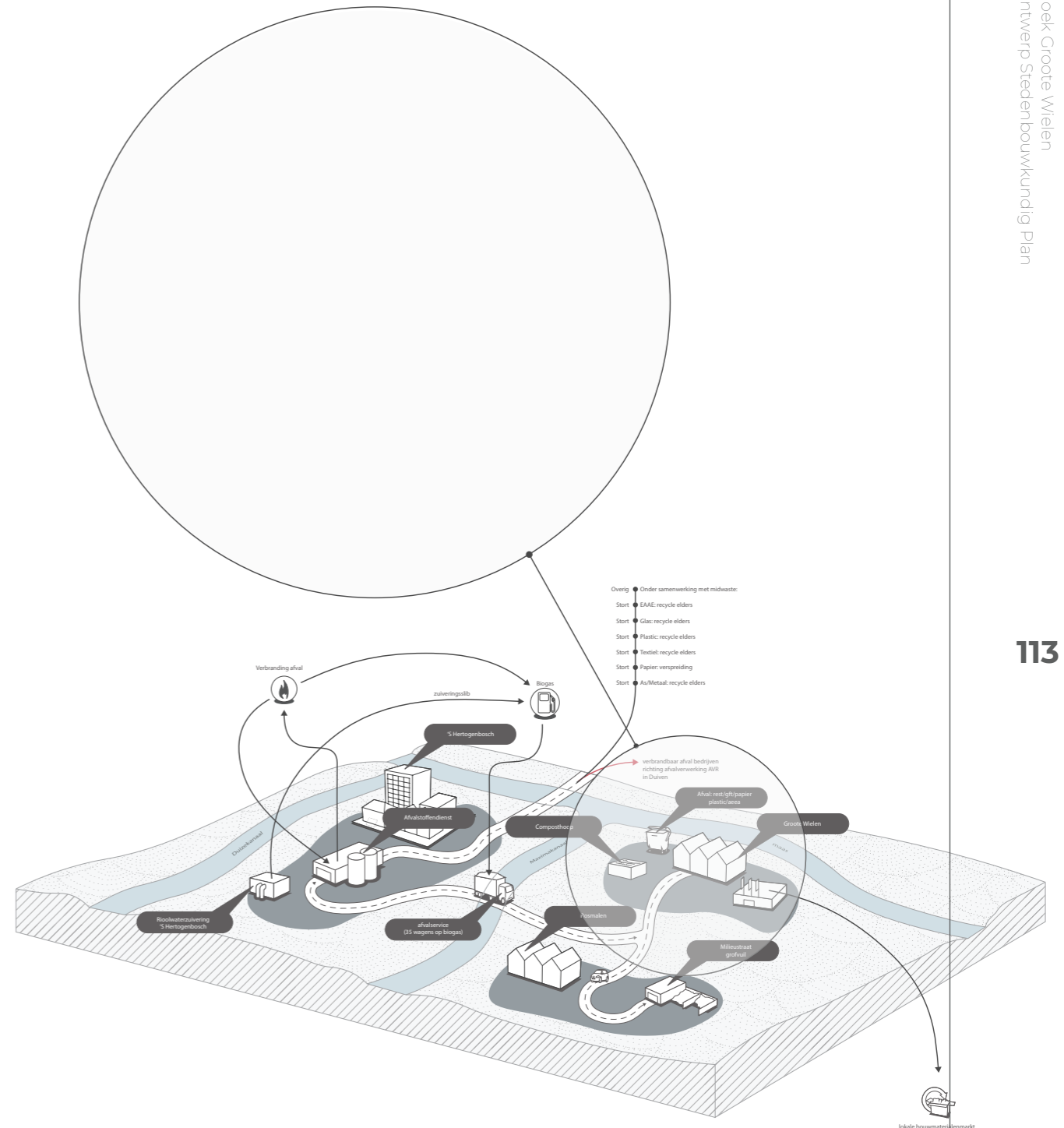
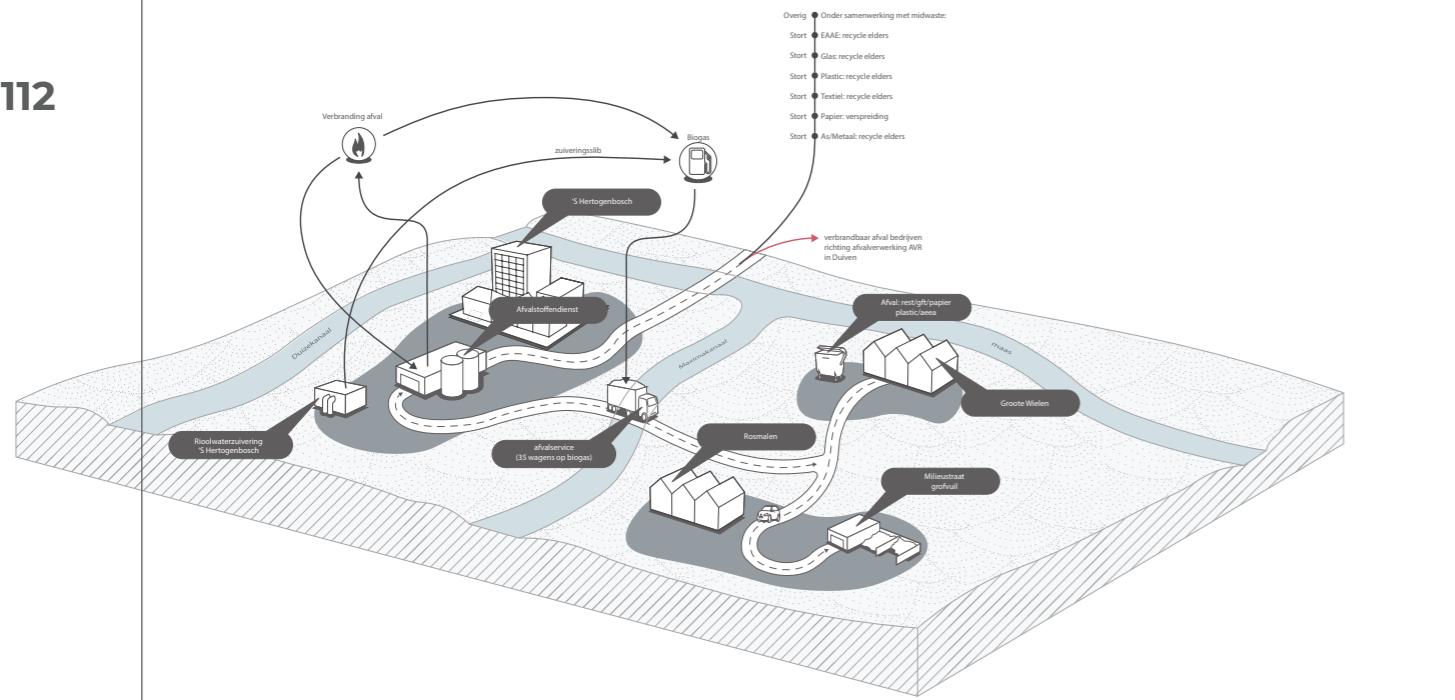
Bestaande situatie



Gewenste situatie

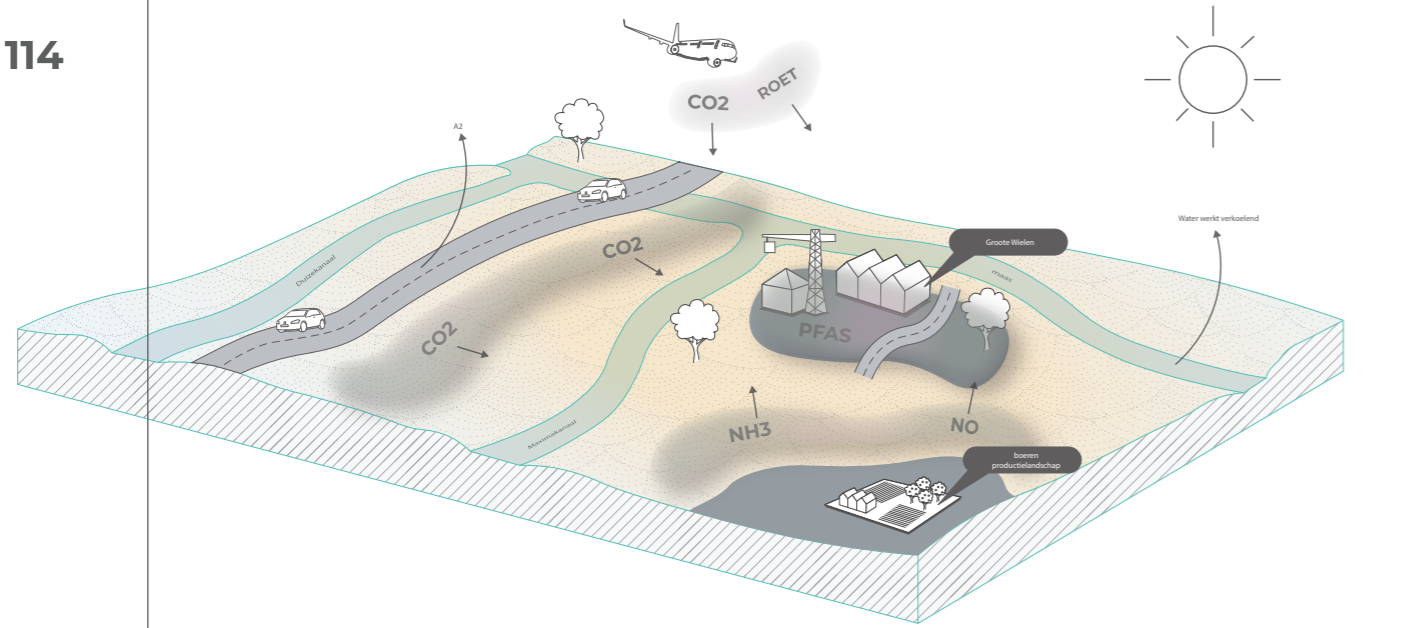
111

Afval



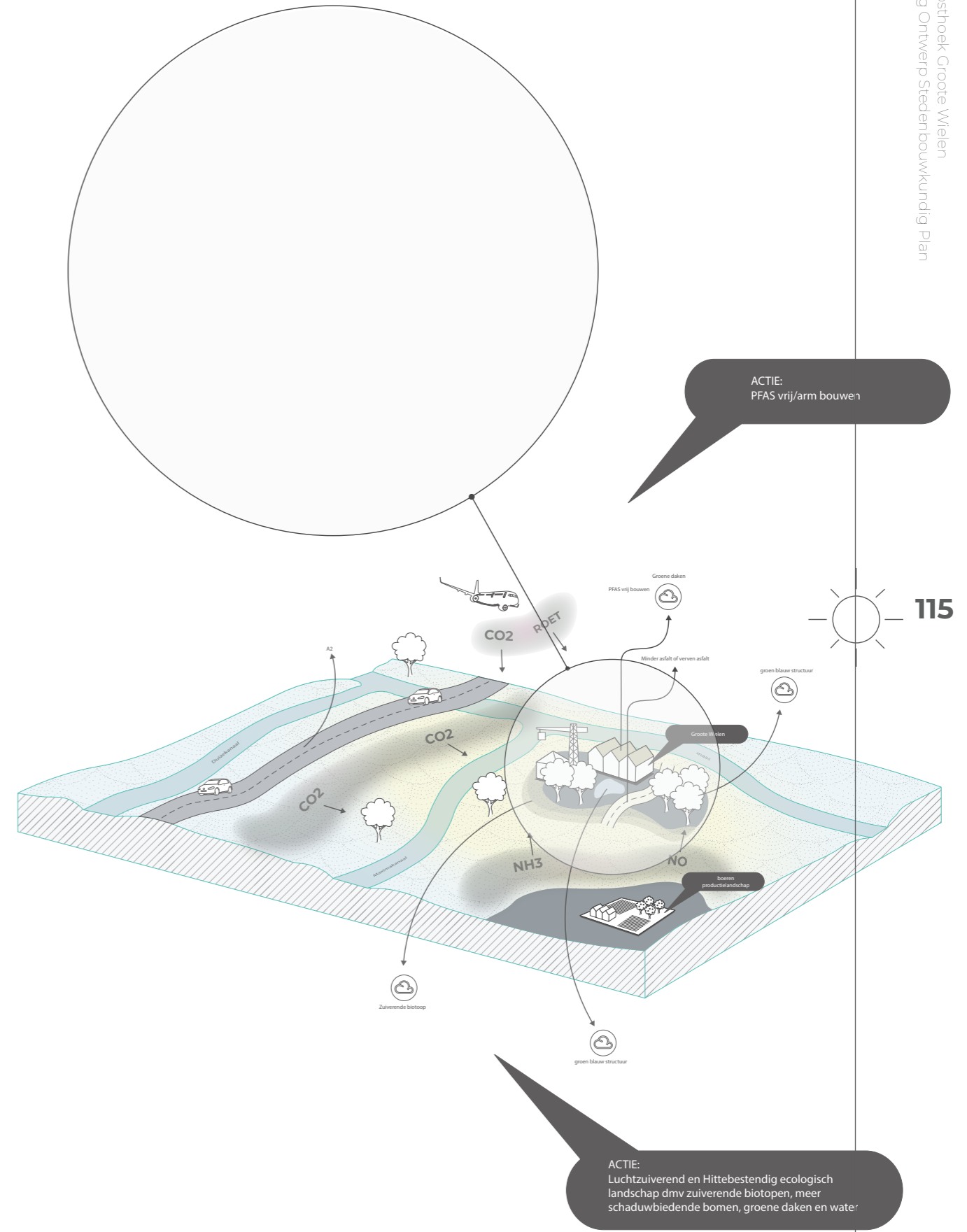
Hitte & lucht

114



Bestaande situatie

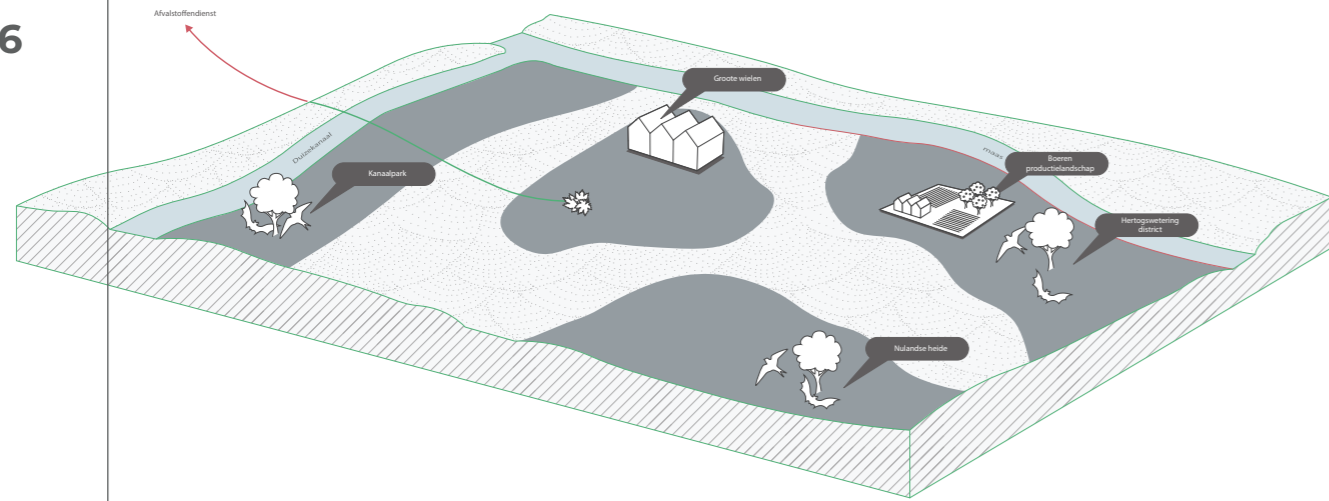
115



Gewenste situatie

Natuur

116

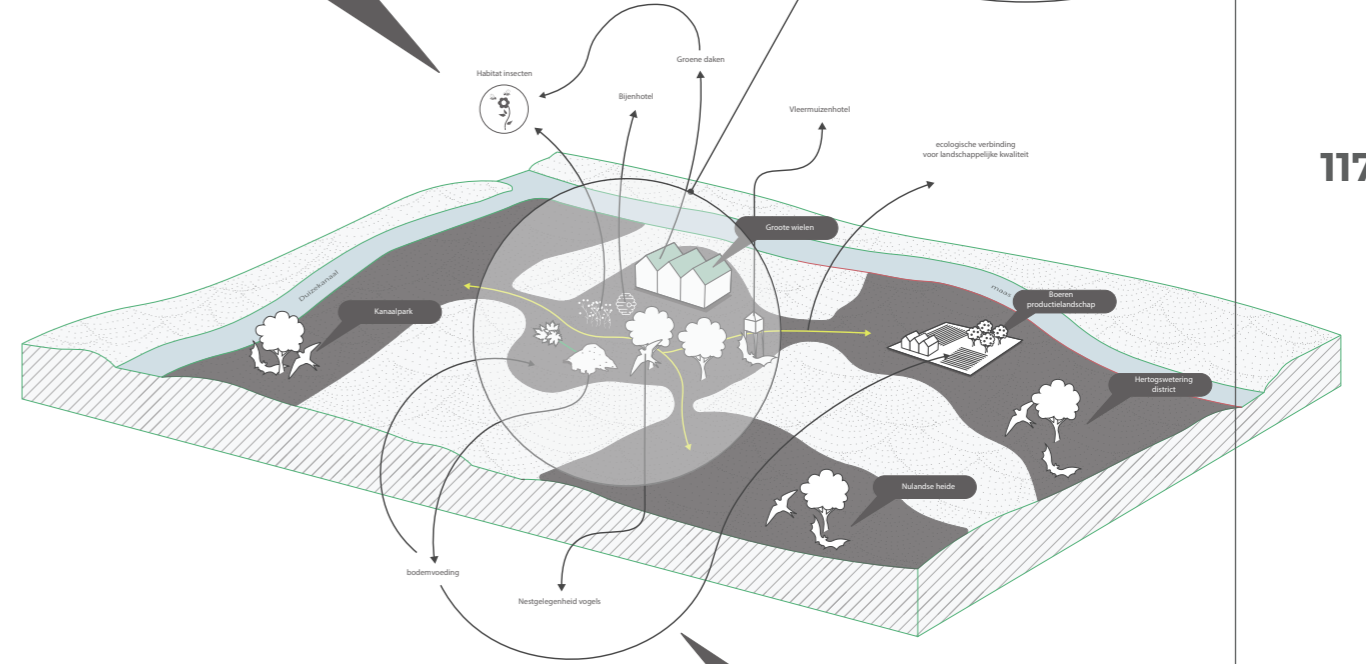


PROBLEEM:
Natuur is gesegmenteerd en lokale flora en fauna wordt niet ondersteund

Bestaande situatie

117

ACTIE:
Ecologische structuren doortrekken gebied in voor landschappelijke kwaliteit

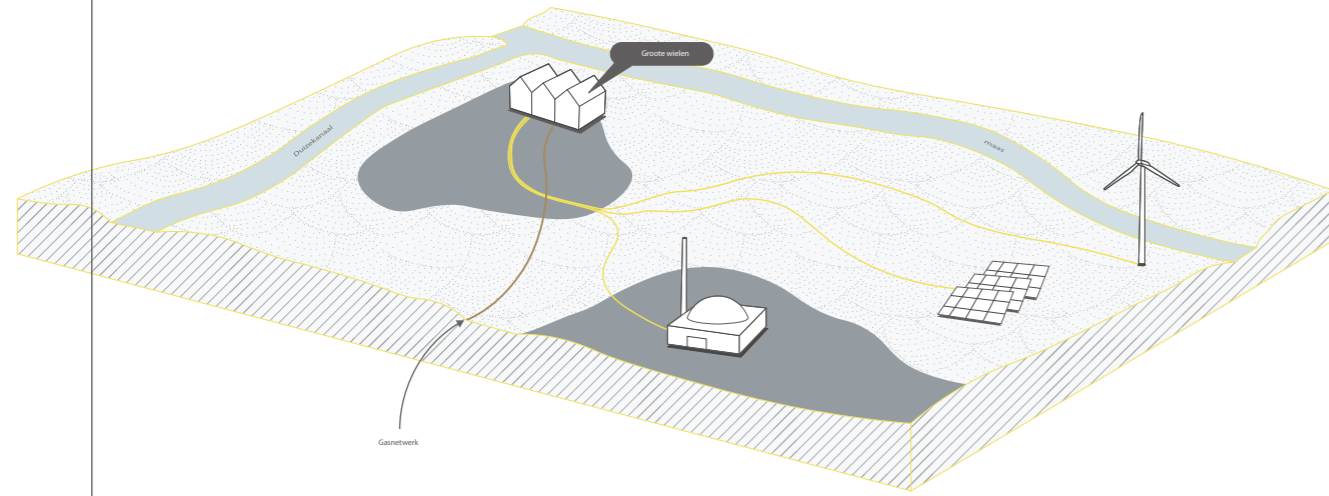


ACTIE:
Natuur maken als habitat voor lokale fauna. Dmv insecten biotoop, bijenhôtels, vleermuizenhotels en nestgelegenheden voor vogels.

Gewenste situatie

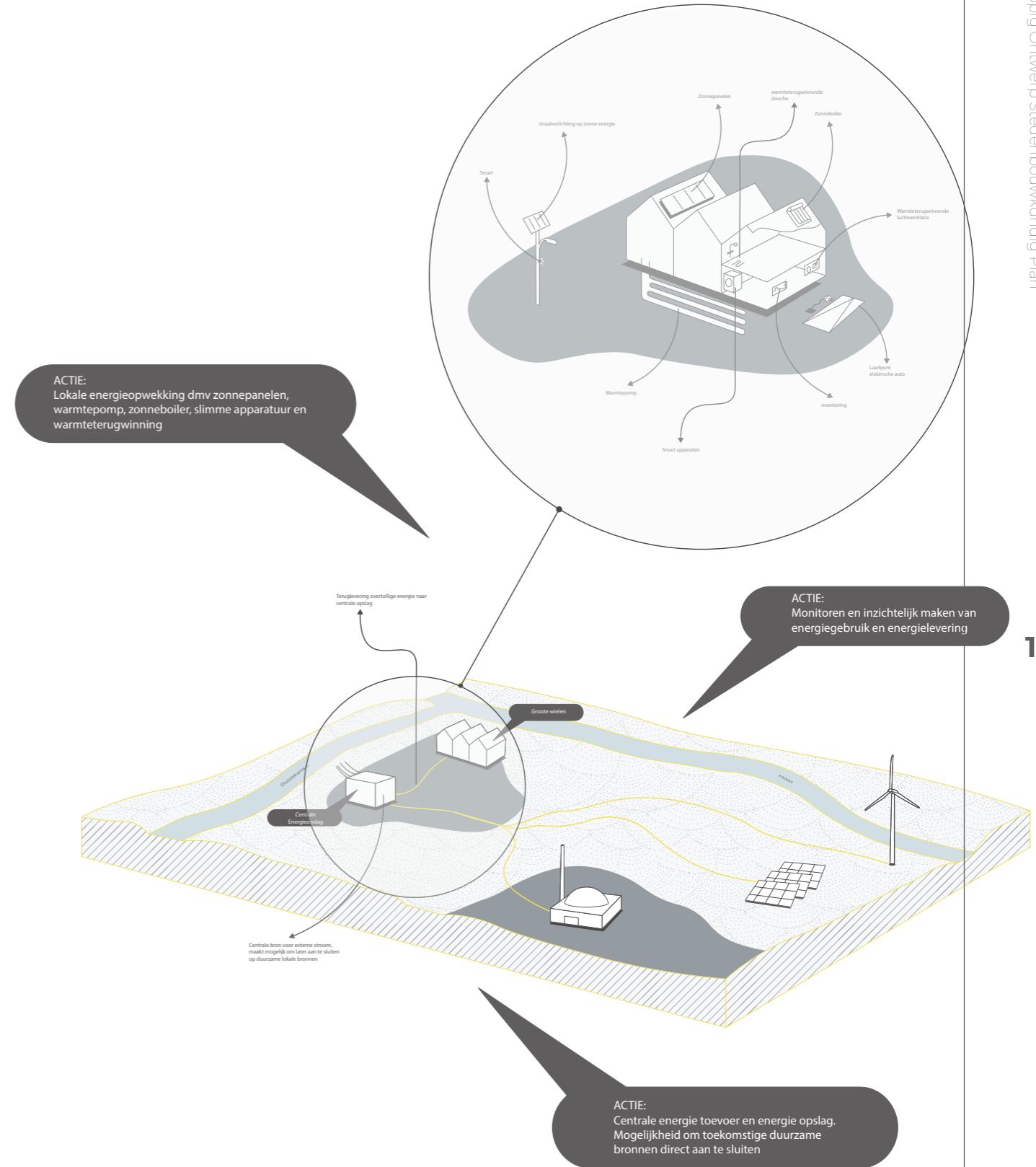
Energie

118



Bestaande situatie

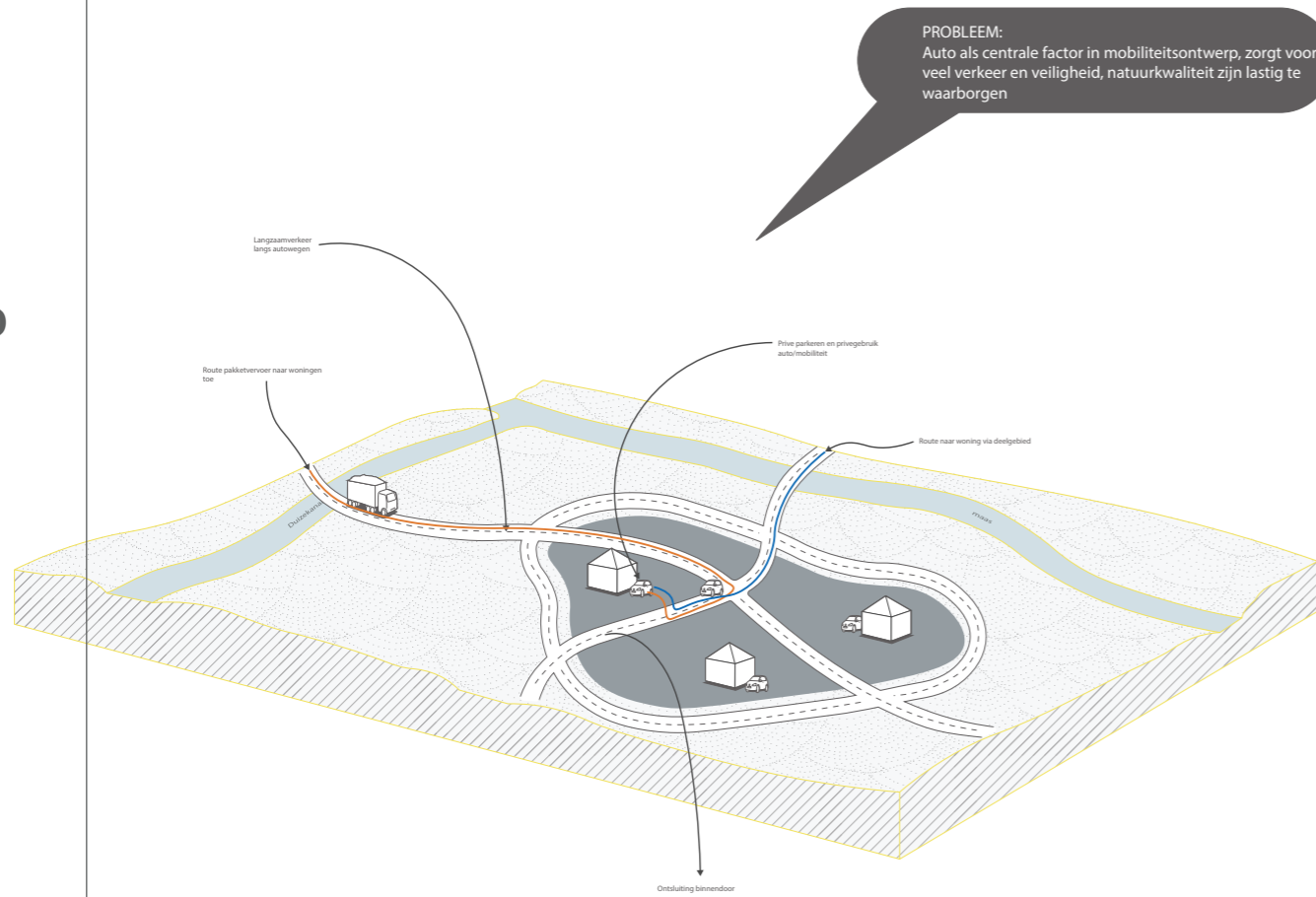
119



Gewenste situatie

Mobiliteit

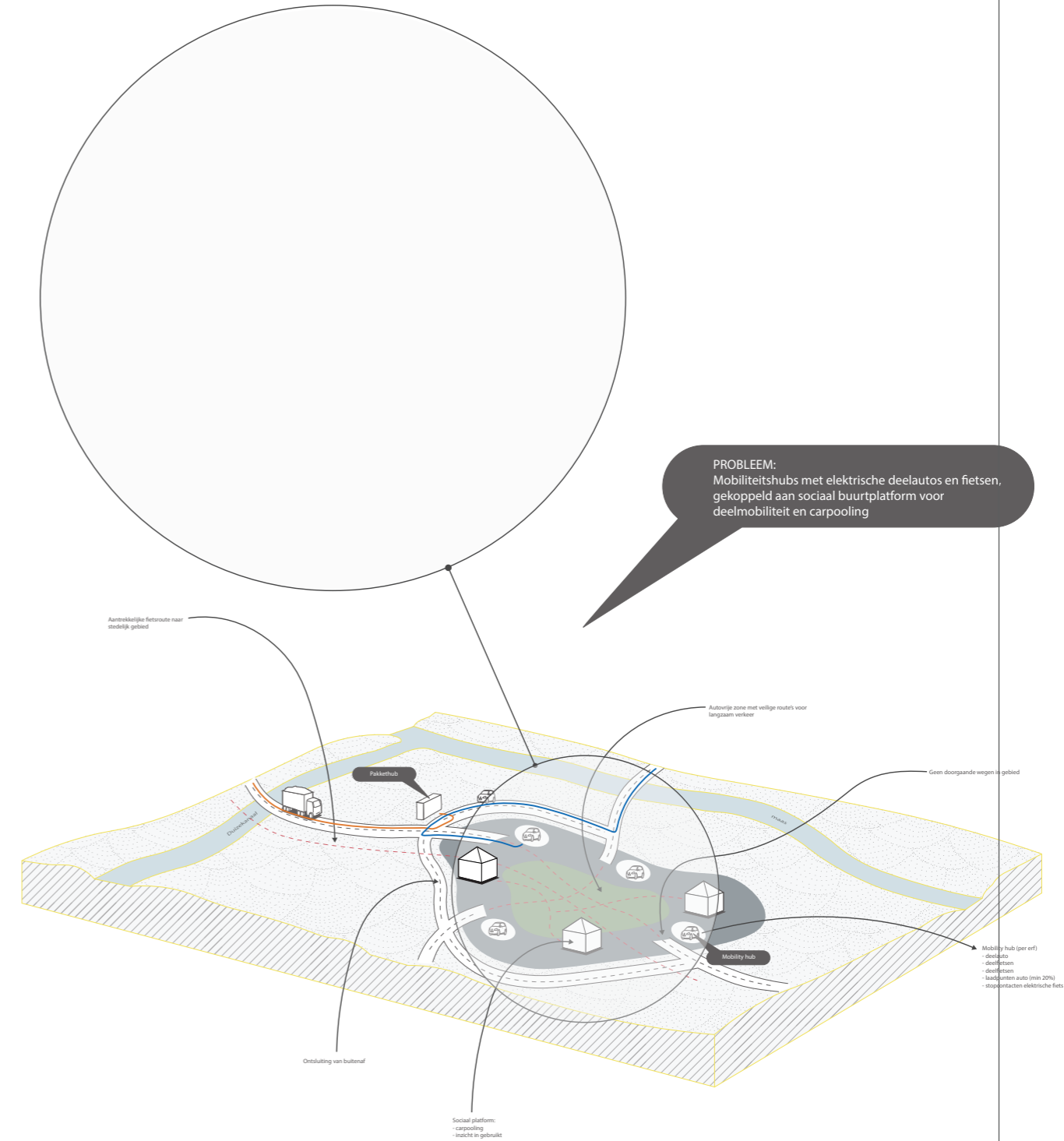
120



ACTIE:
Langzaamverkeer centraal stellen en mobiliteitshubs gebruiken om autoverkeer te minimaliseren. Zorgen voor auto-loze zones waar veilig gerecreerd kan worden en inpassing van natuur mogelijk is

Bestaande situatie

121



ACTIE:
Aantrekkelijke fietsroute naar stedelijk gebied om gebruik auto te ontmoedigen

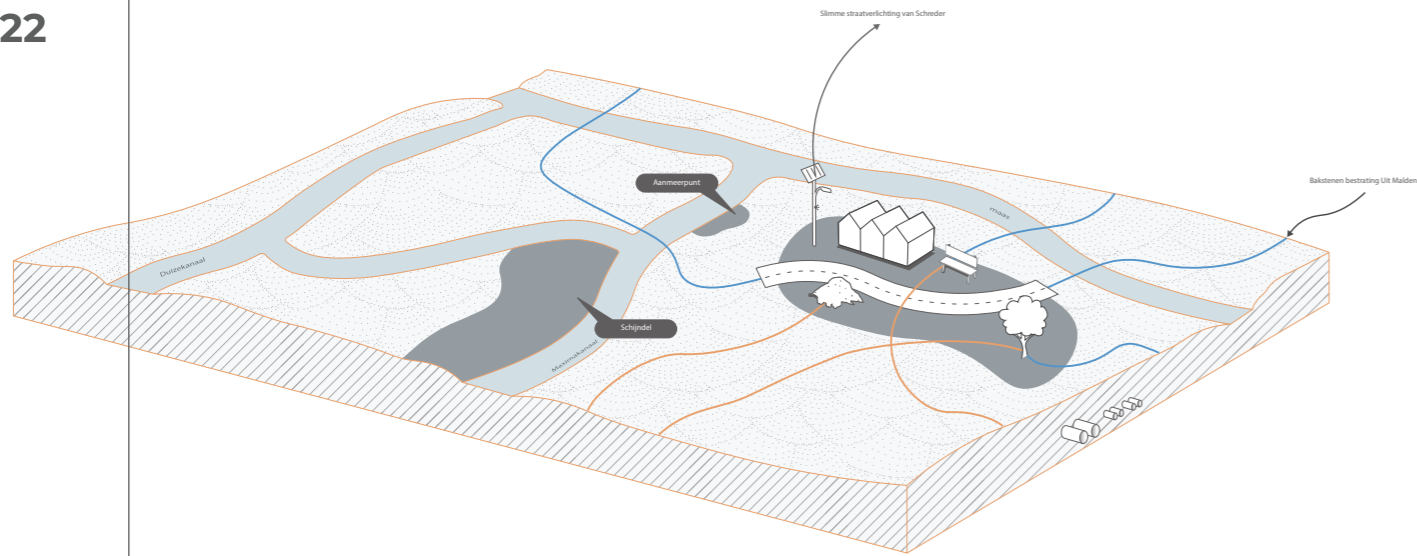
ACTIE:
Ontsluiting van buitenaf en geen doorgaande wegen voor ruimte auto-loze zone.

Gewenste situatie

Materiaal infrastructureel

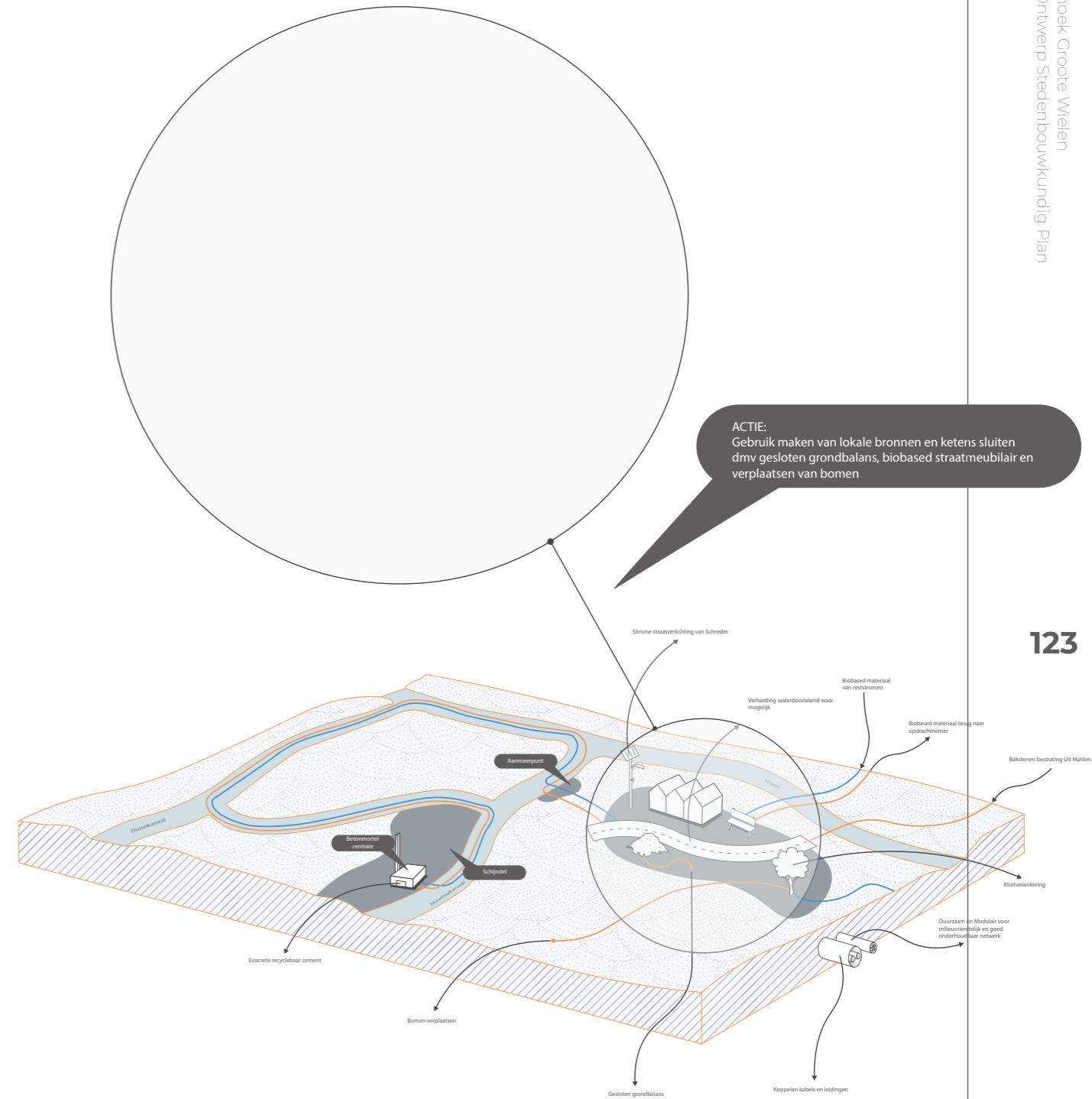
122

PROBLEEM:
Geen inzicht op logistieke stromingen en
materiaalketens.



PROBLEEM:
Kabels en leidingen zijn een onoverzichtelijke en
onderhoudsonvriendelijke wir war

Bestaande situatie



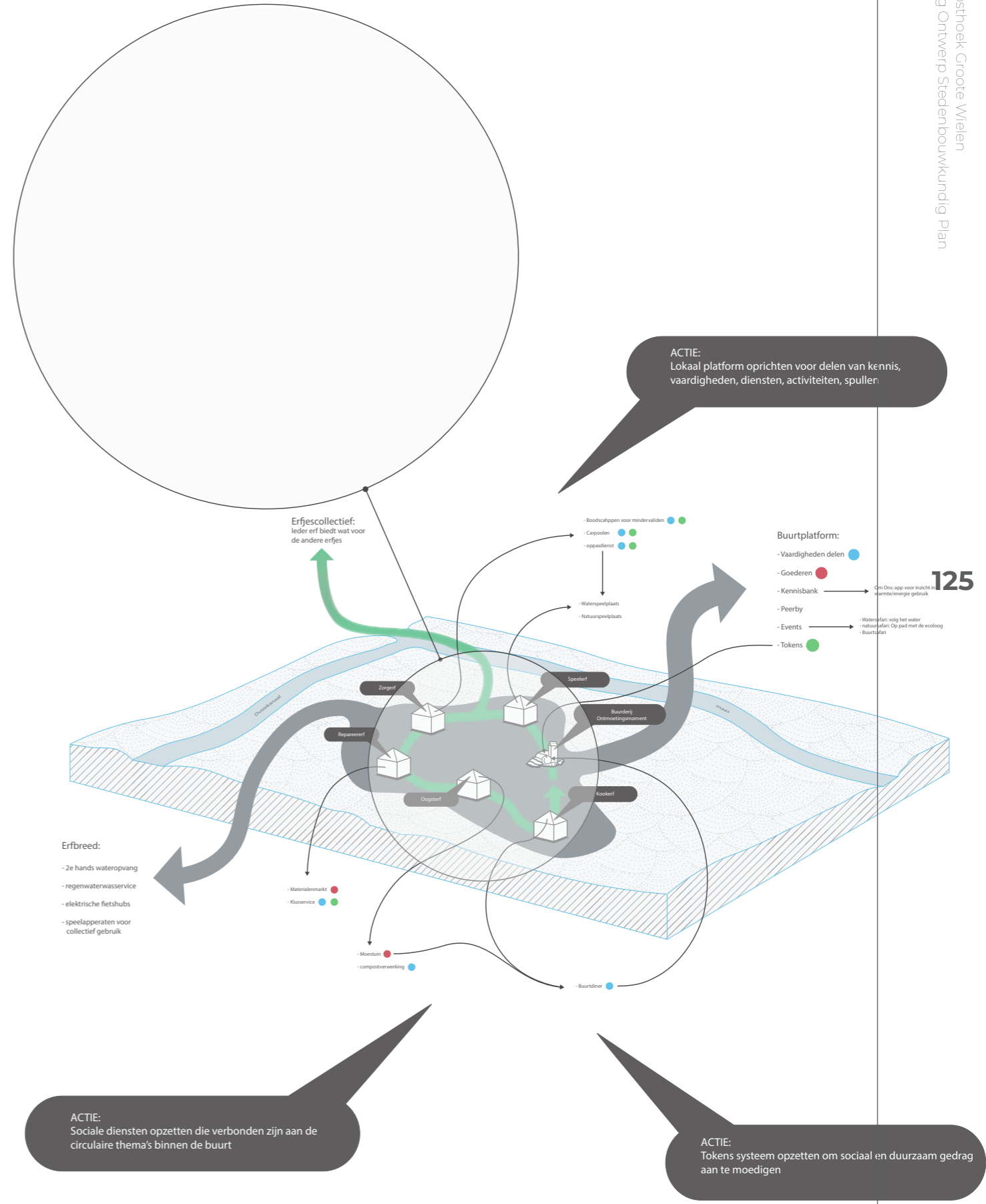
ACTIE:
Gebruik maken van lokale bronnen en ketens sluiten
dmv gesloten grondbalans, biobased straatmeubilair en
verplaatsen van bomen

ACTIE:
modulair maken en Koppelen van kabels en leidingen om
wir war te voorkomen en het onderhoudsvriendelijk te
maken

Gewenste situatie

123

Sociaal



tom van tuijn stedenbouw

embedded urbanism

