



Woningbouw Isabellaveld fase II

Achtergrond

Uitgangspunten voor de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen in fase 2 van de ontwikkeling van Isabellaveld

Algemeen uitgangspunt

Aansluiten op de uiterlijke verschijningsvorm van de eerste fase



Woningbouw Isabellaveld fase II

Relatie tot reeds gerealiseerde woningen

Enkele jaren geleden is de ontwikkeling van het Isabellaveld opgepakt. De eerste fase is inmiddels gerealiseerd en de plannen voor de ontwikkeling van fase 2 zijn in voorbereiding.

Voor de ontwikkeling van de tweede fase van het Isabellaveld is een plan ontwikkeld dat aansluit bij de actuele Woonvisie en dat past binnen de bouwvlakken van het vigerend bestemmingsplan.

Voor de eerste fase is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Uitgangspunt is het maken van een wijk die verwantschap heeft met Stadhouderspark maar met een eigen signatuur. Dit uitgangspunt geldt ook voor de tweede fase. Voor de periode die ligt tussen realisatie van de eerste en tweede fase is met het oog op het woongenot van de nieuwe bewoners reeds aandacht geschonken aan het openbaar groen en de ruimtelijke kwaliteit in algemene zin door de gronden van fase 2 als park in te richten.

De uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan voor de eerste fase gelden ook voor de tweede fase. Door de inpassing van het actuele woonbeleid in de plannen gelden op sommige plekken in de tweede fase extra of andere uitgangspunten

Twee deelgebieden

De twee deelgebieden waarvoor de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit worden beschreven zijn de volgende;

- De Isabellastrook (rood)
- De overige velden behalve de gronden die Prorail tijdelijk in gebruik heeft. (oranje)

De uitgangspunten voor beeldkwaliteit worden op de volgende pagina's beschreven.



Ligging van de tweede fase.

Citaat beeldkwaliteitsplan Fase 1

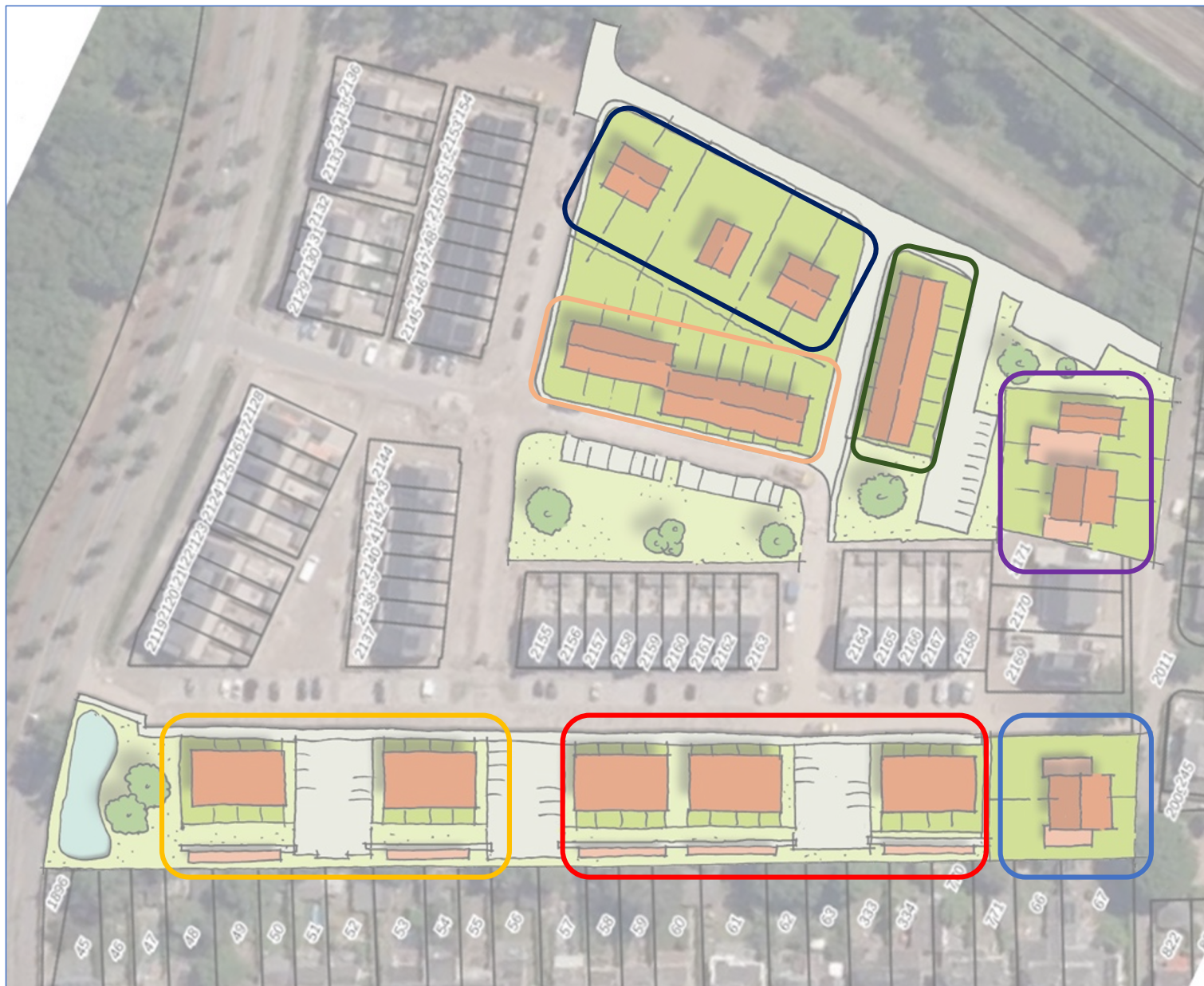
'Het Isabellaveld wordt gefaseerd ontwikkeld. In de tussentijd dient het gebied wel aantrekkelijk te zijn voor de eerste bewoners. Daarom wordt de strook tussen de Kampdijklaan en de eerste fase van het Isabellaveld ingericht als een park. We voorzien een natuurzone met paden waar kinderen kunnen spelen. Laagtes dienen er als extra buffer voor de hemelwaterafvoer. Ook het terrein tussen het werkgebied van Prorails en de eerste fase kan worden ingevuld met groen. Dit draagt bij aan het woongeluk van de eerste bewoners.'

Woningbouw Isabellaveld fase II



Verklaring

-  **Bouwweld 1**
24 rug-aan-rug woningen op erfpachtgrond
-  **Bouwweld 2**
2 tweekappers koop
-  **Bouwweld 3**
3 aaneengesloten woningen koop
-  **Bouwweld 4**
10 rijwoningen koop
-  **Bouwweld 5**
4 tweekappers en 1 vrijstaande woning koop
-  **Bouwweld 6**
Woonstichting Charlotte van Beuningen
-  **Bouwweld 7**
Woonstichting Charlotte van Beuningen



Woningbouw Isabellaveld fase II, Isabellastrook

Isabellastrook

Voor de westelijke strook worden met het oog op het bedienen van een urgente doelgroep 40 goedkope woningen gerealiseerd. De helft zal beschikbaar komen in de sociale huur en de andere helft zal beschikbaar zijn voor goedkope koop.

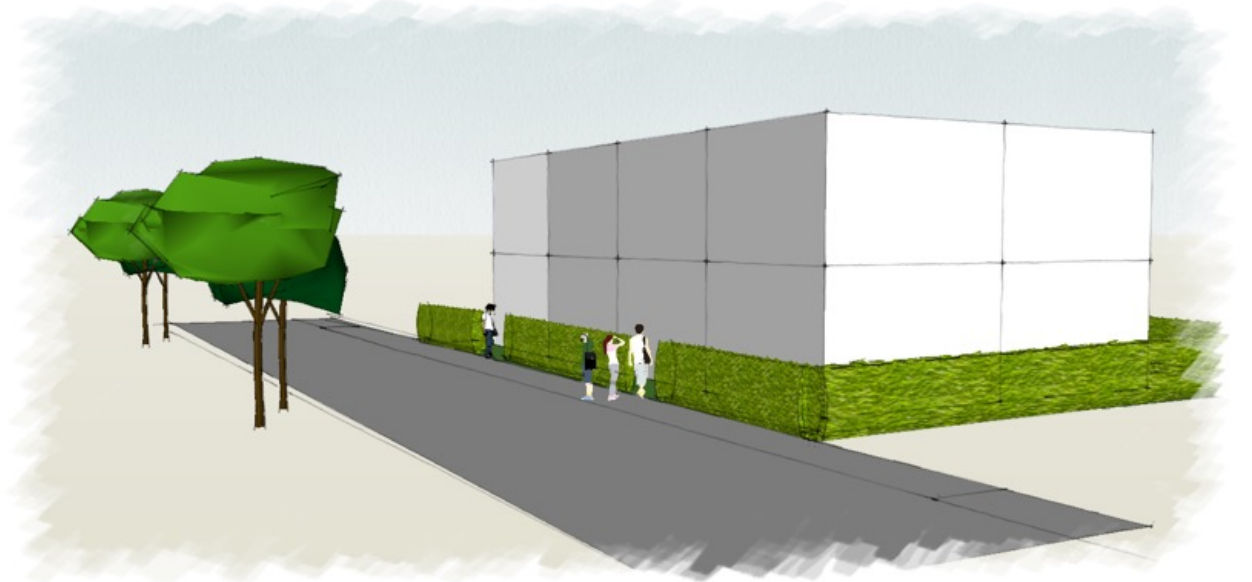
De 40 woningen zijn zogenaamde rug-aan-rug woningen en bestaan uit twee bouwlagen met een plat dak. Door de bouwhoogte laag te houden kan voldoende openheid behouden blijven in de straat.

De woningen hebben allemaal een eigen voordeur maar doordat ze met de achtergevels tegen elkaar aanliggen hebben de woningen voor de voorgevel een eigen buitenruimte.

Om te voorkomen dat elke buitenruimte zijn eigen afscheiding krijgt worden hagen voorgeschreven. Hiermee wordt het groene karakter van de Mr Harry Hollalaan aan de westzijde van de straat doorgezet.

De materialisering en kleurstelling van de woningen is gelijk aan die van de woningen die in de eerste fase zijn gerealiseerd. De geldende eisen ten aanzien van 'Kleur, materiaal en detaillering' zijn op de volgende pagina's uit het beeldkwaliteitsplan deelgebied Fase 1 herhaald. Aanvulling hierop is de mogelijkheid om houten accenten in de gevel te verwerken.

De bij de woningen behorende bergingen worden aan de westzijde van de Isabellastrook gerealiseerd. Om een onderscheid te maken met de architectuur van de woningen zijn de schuurtjes van hout.



Ruimtelijke opbouw van de rug aan rug woningen.

BEELDKWALITEIT

kleur en materiaal

BASIS



baksteen roodbruin...

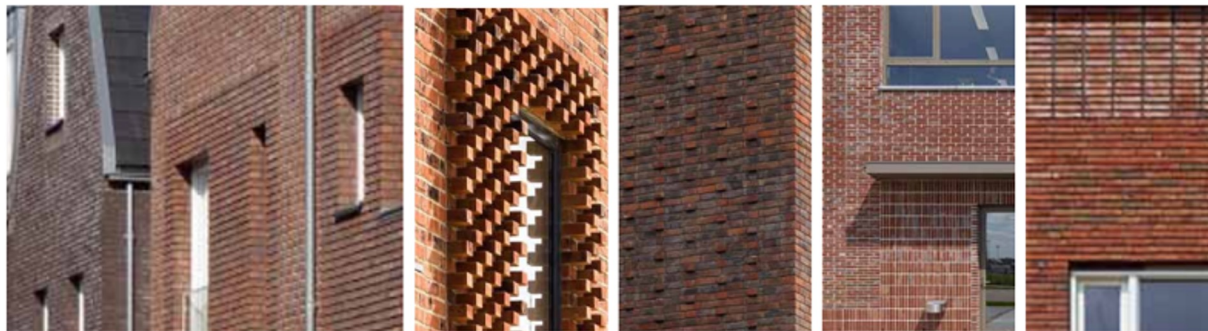
...tot bruin

keimwerk

Afgestemd op de doelgroep en de markt zien we de succesvolle mix van architectuur uit het Stadhouderspark terug in het Isabellaveld. De woningen kenmerken zich door variatie in bakstenen en metselwerk alsook door bijzondere elementen als erkers en ornamenten.

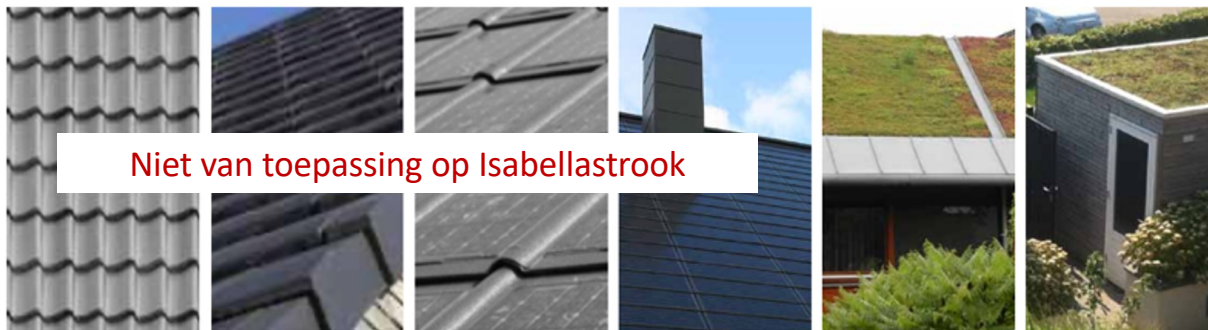
Passend bij de ruige vegetatie wordt natuur-inclusief bouwen gestimuleerd, bijvoorbeeld met nestkastjes voor vogels en vleermuizen.

accenten



kleine nuances in metselwerk zowel in kleur als structuur

daken



grijze pannen

vlakke pan of lei

PV pannen

PV cellen

groendak

groendak berging

Niet van toepassing op Isabellastrook

Woningbouw Isabellaveld fase II, Overige velden

Overige velden

Voor de overige velden in fase 2 worden de beeldkwaliteitsaspecten uit het beeldkwaliteitsplan van fase 1 overgenomen. Op de volgende pagina's zijn de verschillende aspecten herhaald.



BEELDKWALITEIT

kleur en materiaal

BASIS



baksteen roodbruin...

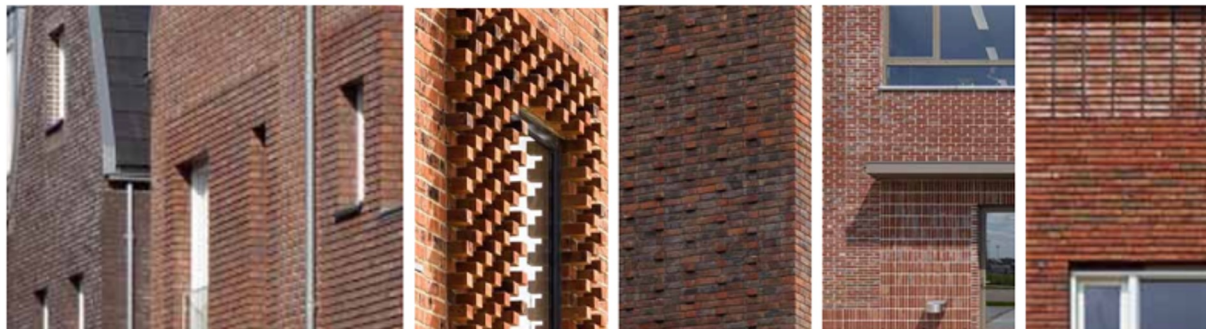
...tot bruin

keimwerk

Afgestemd op de doelgroep en de markt zien we de succesvolle mix van architectuur uit het Stadhouderspark terug in het Isabellaveld. De woningen kenmerken zich door variatie in bakstenen en metselwerk alsook door bijzondere elementen als erkers en ornamenten.

Passend bij de ruige vegetatie wordt natuur-inclusief bouwen gestimuleerd, bijvoorbeeld met nestkastjes voor vogels en vleermuizen.

accenten



kleine nuances in metselwerk zowel in kleur als structuur

daken



grijze pannen

vlakke pan of lei

PV pannen

PV cellen

groendak

groendak berging

BEELDKWALITEIT

kleur, materiaal en detaillering



terugliggende woningentrees



accentueren entree



kozijnen minimaal aanwezig



dieptewerking van gevel door genuanceerd metselwerk



individualiteit van de woningen door kleine nuances in de gevel



witte accenten



ramen opnemen & inkaderen met nuances metselwerk



houten ornamenten



overhoekse detaillering



natuurinclusief bouwen

Beeldkwaliteitsplan De Hagen-deelgebied fase 1 Isabellaveld | BURO LUBBERS landschapsarchitectuur & stedenbouw Vught | 11 januari 2019 | 33



kader van bijzonder metselwerk

BEELDKWALITEIT

duurzaamheid



Het groen binnen het plangebied en in de omgeving van het Isabellaveld is een goede habitat voor verschillende dieren. Ter bevordering van de biodiversiteit is natuurinclusief bouwen uitgangspunt voor alle nieuwbouw in het Isabellaveld. Te denken valt bijvoorbeeld aan een ingemetselde nestkast voor gevleugelde dieren, bijenhotel, etc.

Op de zuidgevels zijn bijvoorbeeld voorzieningen mogelijk voor vlinders, bijen en hommels op een hoogte van 1 tot 5 meter.

De oostgevels zijn geschikt voor diverse soorten vogels zoals huismussen, zwaluwen, verschillende mezen etc. De hoogte van de kasten en grootte van de openingen verschilt per soort.



De beplanting in openbare ruimte wordt eveneens gekozen vanwege de meerwaarde voor de biodiversiteit. Toe te passen beplanting biedt voedsel, dekking en nestgelegenheid voor diverse soorten vogels.

De insecten spelen een belangrijke rol bij de bestuiving van planten en vormen een belangrijke schakel in de voedselvoorziening van onder meer vogels. Naast voedsel hebben de insecten ook leefruimte nodig. Verschillende begroeiing bieden die ruimte.



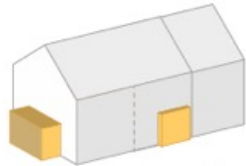
In de openbare ruimte wordt ook ruimte geboden voor het opvangen van het hemelwater wat op de daken valt in de vorm van greppels en laagtes.

Op deze manier versterken de openbare ruimte en de gebouwen elkaar.

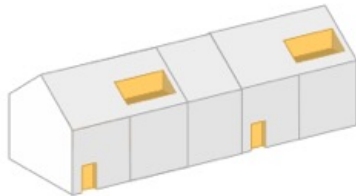


BEELDKWALITEIT

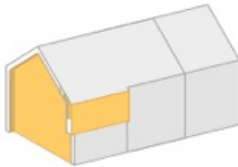
dieptewerking, plasticiteit en individuele herkenbaarheid



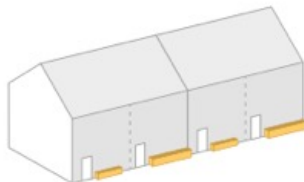
Plasticiteit in de vorm van een erker of een uitbouw zorgt voor geleding in het platte vlak.



Een terugliggende entree of inpendige balkon creëert een dieptewerking in de gevel.



Het 'omvrouwen' van het dak over de woning zorgt voor een dieptewerking en geleding van de woning.



Mee ontworpen plantenbakken en/of zitelementen voorzien een woning zorgt voor zitmogelijkheden en een eenduidige uitstraling.



dieptewerking in de gevel door erker en metselwerk



terugliggende voegen zorgen voor dieptewerking



verbijzondering in de kap



dieptewerking door erker en terugliggende entree



verbijzondering in de gevel door verdraaiing kap



verdraaiing van de kap

Het volume en de materialen worden benut om plasticiteit in het bouwvolume en de gevel aan te brengen. Bijvoorbeeld door toepassing van een luifel, terugliggende entrees, erkers, verbijzonderingen van het metselwerk, door toepassing van mee-ontworpen bloembakken of zitelementen, kolommen, rollagen e.d. Bij rijen langer dan 5 woningen worden kleine verspringingen van de gevel toegepast om het gevelvlak te geleiden. De verspringing kan tevens aanleiding zijn voor een kapverdraaiing.

De toepassing van ondergeschikte materialen en kleur (keimen of witte ornamenten) in de gevel zorgt eveneens voor geleding van de gevel en variatie tussen de woningen.

Ook in het metselwerk kunnen verbijzonderingen worden aangebracht door een bijzonder verband of lichte verspringingen in het metselwerk.

Beeldkwaliteitsplan De Hagen-deelgebied fase 1 Isabellaveld | BURO LUBBERS landschapsarchitectuur & stedenbouw Vught | 11 januari 2019 | 35

Woningbouw Isabellaveld fase II, Overige velden



Overhoekse elementen



Verdraaiing in de kap vormt aanduiding tussen woningen



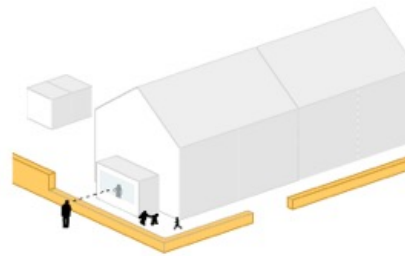
Attractieve zijgevel met entree en verhoogde verdieping



Hoekaccent met dubbele oriëntatie en kapverdraaiing

BEELDKWALITEIT

overgangen openbaar privé

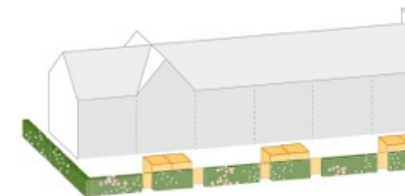


Door een lage (heuphoogte) haag aan de voor- en zijkant van het huis toe te passen creëert men een beter overgang tussen openbaar en privé die interactie tussen bewoners en passanten stimuleert.



Variant 1

Visuele samenhang tussen groene en 'grijze' delen van de erfscinding door bijvoorbeeld een doorlopende (begroeide) balk tussen de bergingen.



Variant 2

Doorlopende haag als erfscinding

De erfscindingen aan de voorzijde van de woningen bestaan uit een haag van ca. 70cm hoog. Bij hoekkavels grenzend aan de openbare ruimte wordt de haag de hoek omgezet. Tot en met de helft van de zijgevel is de haag laag, daarna mag een hoge haag van ca. 180cm toegepast worden voor voldoende privacy in de tuin. De haag staat volledig in de openbare ruimte. De binnenzijde wordt door de bewoners onderhouden. De zijde aan de openbare ruimte en de bovenzijde wordt onderhouden door de gemeente Vught. In de koopakte wordt een instandhoudingsplicht vastgelegd.

Voor woningen die aan de achterzijde grenzen aan de 'gezamenlijke' tuin of de tijdelijke natuur geldt dat de achtererfgrens een groene erfscinding is. De bergingen en de tuindeuren mogen de enige onderbreking van het groen zijn. Tuindeuren, bergingen en deuren in de bergingen worden als één samenhangend geheel ontworpen. Visuele samenhang tussen groene en 'grijze' delen van de erfscinding kan verkregen worden door bijvoorbeeld een doorlopende (begroeide) balk tussen de bergingen.

