

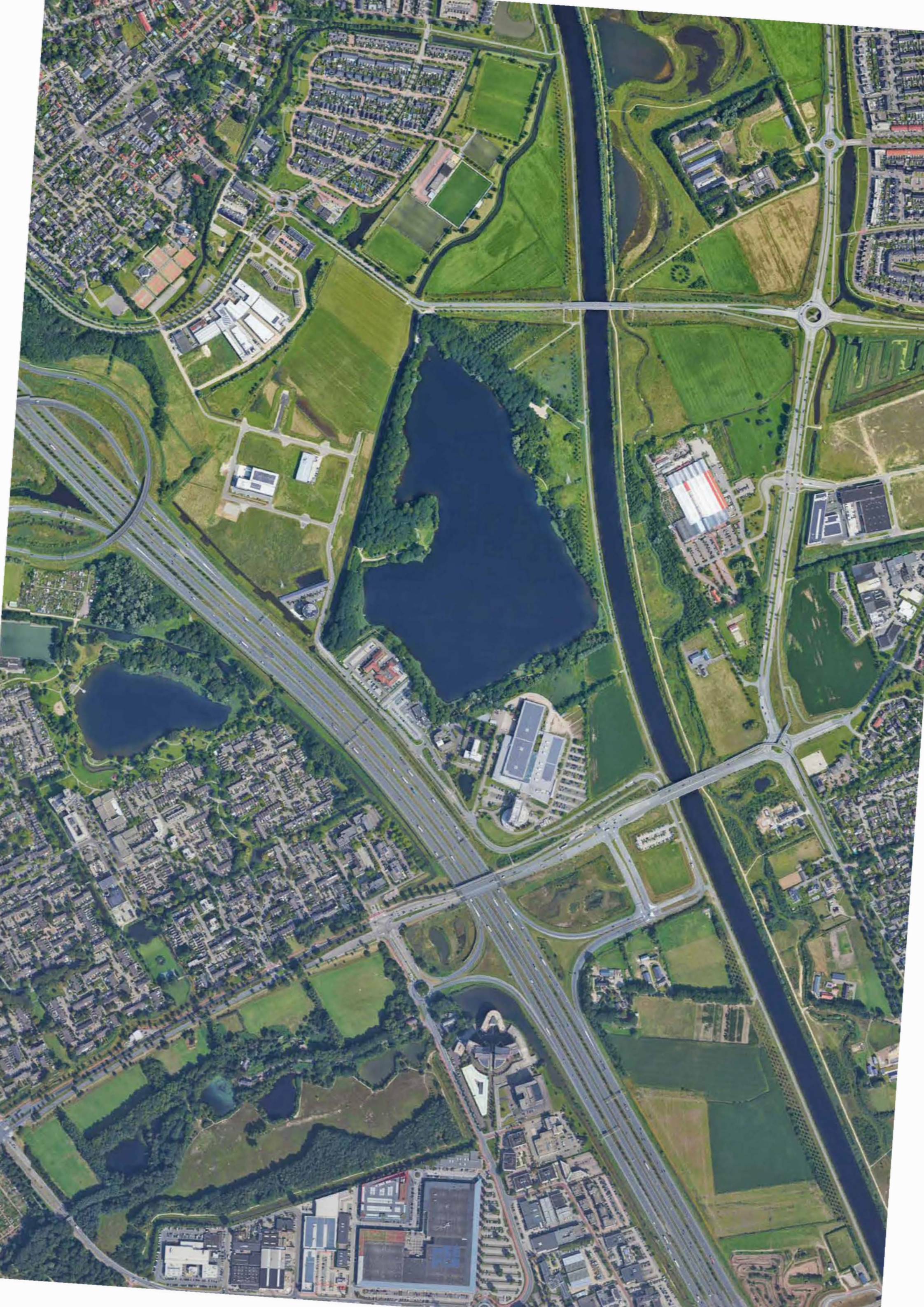


# **DE DONKEN**

Beeldkwaliteitplan (BKP) voor de  
groen-stedelijke woonbuurt van de toekomst



**DE DONKEN, 'S-HERTOGENBOSCH**



## Colofon

Datum:

**Januari 2025**

Dit Beeldkwaliteitplan (hierna: BKP) beschrijft de kwaliteitscriteria en daaruit vloeiende toetsingscriteria voor de groen-stedelijke woonbuurt van de toekomst 'De Donken'. Het BKP is zelfstandig leesbaar en wordt vastgesteld samen met het Ruimtelijk en functioneel kader (hierna: RFK). Het BKP wordt onderdeel van de welstandsnota van de gemeente 's-Hertogenbosch en vormt daarmee het toetingskader voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. De kaarten en verbeeldingen in dit BKP zijn een impressie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De afbeeldingen zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de beoogde uitwerking van de bouwplannen.

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Voorwoord	
1.2	Relatie met het RFK	
1.3	Uitgangspunten beeldkwaliteit	
<b>2</b>	<b>Algemene criteria</b>	<b>17</b>
2.1	Levendige en aantrekkelijke woonbuurt	
2.2	Eigentijdse groen-stedelijke uitstraling	
2.3	Samenhangend ensemble van gebouwen	
2.4	Duurzaam, biodivers en klimaatadaptief	
<b>3</b>	<b>Aanvullende criteria per zone</b>	<b>27</b>
3.1	Beeldkwaliteitszones	
3.2	Parkranden	
3.3	Leefstraten	
3.4	Hoven	
<b>4</b>	<b>Criteria voor natuurinclusief bouwen</b>	<b>43</b>
<b>5</b>	<b>Kwaliteitsteam en proces</b>	<b>49</b>



**1**

# Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten uit het RFK doorvertaald tot hoofduitgangspunten voor de beeldkwaliteit van De Donken. Deze uitgangspunten zijn de basis voor de uitwerking van dit BKP in algemene en specifieke criteria per zone in het vervolg van dit document.

# 1.1 Voorwoord

Het voormalige TGG-sportterrein wordt de komende jaren omgevormd een groenstedelijke woonbuurt. Dit BKP legt samen met RFK de basis voor de ontwikkeling van De Donken.

Het BKP geeft richtlijnen voor de bebouwde ruimte met als doel de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Met dit BKP kan de uitwerking van gebouwen in De Donken worden getoetst op de beeldkwaliteit. De in dit plan geformuleerde richtlijnen vormen voor de ontwikkelaar, gemeente, architecten en andere ontwerpers een kader voor de verdere uitwerking van gebouwen, overgangen en de aansluiting op het openbaar gebied. De richtlijnen garanderen dat de samenhang, ambitie en uitgangspunten van het RFK overeind blijven en worden versterkt.

In sommige gevallen betekent dit dat er heel concrete en gedetailleerde richtlijnen worden gesteld. In andere gevallen gaat het juist om een abstracte beschrijving, die het ontwerp weliswaar een richting geeft, maar de creativiteit en het voortschrijdend inzicht niet in de weg staan. Zowel voor de concrete als abstracte richtlijnen geldt dat ze niet klakkeloos moeten worden aangenomen: Het zijn richtinggevende startpunten voor de noodzakelijke dialoog tussen ontwerper en Kwaliteitsteam, waarin op inhoudelijke gronden gezocht wordt naar de beste manier om het beoogde doel te bereiken. Het BKP is daarnaast vooral ook een inspiratiebron. Het geeft een indruk van de beoogde sfeer en de kwaliteiten van De Donken. Met dit BKP wordt inzicht verschaft in het (toekomstig) beeldvocabulary.





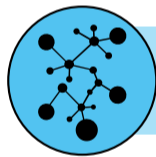
Impressie De Donken

# 1.2 Relatie met het RFK

Historische, ruimtelijke en maatschappelijke analyses hebben een vertaalslag gekregen in de ambitie voor dé groen stedelijke woonbuurt van de toekomst: De Donken. De voor dit gebied kenmerkende landschapsvorm van de Donk vormt de historische inspiratiebron voor deze eigentijdse nieuwe woonbuurt. In het RFK zijn de belangrijke stedenbouwkundige, landschappelijke en beleidsmatige uitgangspunten voor De Donken vastgelegd. Hetgeen **'WAT'** we willen bereiken. Dit heeft geleid tot de volgende vier conceptprincipes:



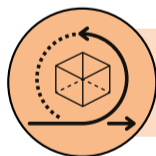
**Landschap als basis**



**Duurzame structuren**



**Hechte gemeenschap**



**Op de toekomst gebouwd**

In het Beeldkwaliteitsplan zijn deze principes doortvertaald tot Beeldkwaliteit uitgangspunten **'HOE'** de realisatie van gebouwen, overgangen en de aansluiting op het openbaar gebied dient te worden vormgegeven.





Een Donk is een hoger gelegen veilige zandrug die zich aftekent op overgang naar een nat en vruchtbaar landschap. Een ideale veilige vestgingsplek. De analyse van de oude Donk heeft een vertaalslag gekregen in eigentijdse stedenbouwkundige, landschappelijke en beleidsmatige uitgangspunten vastgelegd in het RFK.



“De Donken is dé vernieuwende groenstedelijke woonbuurt waar compact en landschappelijk wonen tot puur leefplezier aan de Ploossche Plas leiden.”



# 1.3 Uitgangspunten Beeldkwaliteit

De conceptprincipes uit het RFK zijn doorvertaald naar vier hoofduitgangspunten voor de beeldkwaliteit van De Donken. Alle beeldkwaliteit criteria in dit document zijn steeds te herleiden naar één of meer aspecten van de onderstaande uitgangspunten. In hoofdstuk 2 zijn de uitgangspunten doorvertaald naar algemene criteria die gelden voor het hele plan. In hoofdstuk 3 zijn op basis van de uitgangspunten de karakteristieken van de beeldkwaliteitszones beschreven. De zones zijn vervolgens uitgewerkt in toetsingscriteria voor gebouwen en overgangen aansluitend op de openbare ruimte.



Wat willen we bereiken?

## **Een hechte gemeenschap**

Hoe willen we dat vormgeven?

## **Door ontwerp van een aantrekkelijke en levendige woonbuurt**

De Donken is een hechte gemeenschap. In het nieuwe woonmilieu draagt een hoge frequentie aan voordeuren bij aan een levendig maaiveld. De bebouwing activeert de openbare ruimte door bijvoorbeeld een stoep waar burens en voorbijgangers elkaar treffen, de sfeer van een stedelijk woonmilieu in een landschappelijke setting.

Passend bij de stedelijk woonmilieu bestaat het plan uit diverse woningtypen en blokken.

Het gebied is compact, autoluw, fijnmazig en er is shared space voor voetgangers en fietsers met ruimte voor bomen en kwalitatief groen. Deze ingrepen bij elkaar dragen stuk voor stuk bij aan een levendig en aantrekkelijke woonbuurt.



Wat willen we bereiken?

## **Een buurt klaar voor de toekomst**

Hoe willen we dat vormgeven?

## **Eigentijdse groen- stedelijke uitstraling**

De Donken heeft een eigentijdse uitstraling waarbij landschappelijke en stedelijke kwaliteiten vermengd worden en samen de buurt maken. Er wordt verder gebouwd op de landschappelijke historie, groene structureren, hoogte verschillen, de Ploossche plas en het park. Aan deze stedenbouwkundige basis wordt door middel van compacte gestapelde woonblokken, diverse aanvullende woontypen een eigentijdse architecturale expressie toegevoegd. Op deze manier wordt de vertrouwde bestaande stad op verrassende en vernieuwende manier versterkt.

Extra aandacht gaat daarbij uit naar verbijzonderingen van hoeken die de entree van het gebied vormen. De entrees van de struinroute. En de geluidschermen die als duurzame dragers meer zijn dan enkel een geluidsoplossing.



Wat willen we bereiken?

## **Een slimme en duurzame buurt**

Hoe willen we dat vormgeven?

### **Een samenhangend ensemble van gebouwen**

De Donken moet een samenhangende woonbuurt worden. Door vanuit de openbare ruimte te ontwerpen ontstaat een samenhangend beeld. Door verschillende architecten uit te nodigen om de bouwblokken te ontwerpen ontstaan accent verschillen. Hierdoor ontstaat een rijke uitstraling van eenheid dat in een divers palet is uitgewerkt.

Een goede woonomgeving, die voorziet in diverse woonwensen is daarnaast ook sociaal duurzaam wanneer de inwoners er graag wonen. Er is daarom ruimte voor ontmoeting en uitwisseling, maar ook voor rust en ontspanning. Hiervoor zijn de juiste plekken aangewezen.

Om de gewenste samenhang tot stand te laten komen zullen ontwerpers, gemeente, ontwikkelaar en corporatie nauw samen moeten werken. Er wordt daarom een Kwaliteitsteam samengesteld.



Wat willen we bereiken?

## **Landschap als basis**

Hoe willen we dat vormgeven?

### **Duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptiviteit integraal meenemen**

De Donken is ook een duurzaam, biodivers en klimaatadaptief stukje stad. Dit wordt zichtbaar in de openbare ruimte en de manier van bouwen. In het nieuwe woonmilieu staan de fietser en voetganger centraal in de openbare ruimte en is voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.

Ook de nieuwe bebouwing moet gaan bijdragen aan het reduceren van hittestress, verminderen van water(overlast), versterken van de biodiversiteit en een hogere verblijfskwaliteit voor mens en dier. Gebouwen zijn adaptief, ze kunnen meebewegen met toekomstige veranderende woonwensen. Het nieuwe woonmilieu vergroot de ecologische waarde van dit deel van de stad en het stimuleert een gezondere levensstijl.

2

# Algemene criteria

Om samenhang in het plan te waarborgen zijn per Beeldkwaliteit uitgangspunt algemene criteria opgesteld voor het ontwerp van de gebouwen, de erfafscheiding en de gewenste relatie met de openbare ruimte. Deze gelden voor het hele plan.

# 2.1 Levendige en aantrekkelijke woonbuurt

1. De buitengevels zijn hoogwaardig vormgegeven. Met name de eerste twee bouwlagen zorgen door rijke detaillering voor een optimale interactie met het leven in de openbare ruimte. Dit wordt gedaan door bijvoorbeeld loggia's op de begane grond, setbacks op de verdieping en details op de hoeken en in het metsel- en houtwerk.



2. Om leven en interactie tussen binnen en buiten optimaal te stimuleren zijn de plinten standaard 4 meter hoog.



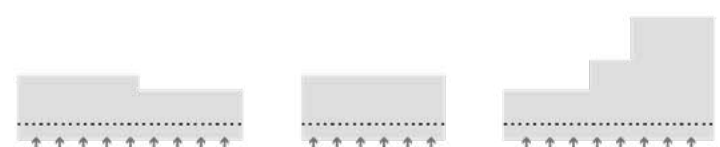
3. Elk gebouw heeft een zorgvuldig vormgegeven overgangs- of voorzone aan de openbare ruimte die is meeontworpen met de architectuur. De maat en invulling is afhankelijk van de positie binnen het Stedenbouwkundig Plan.



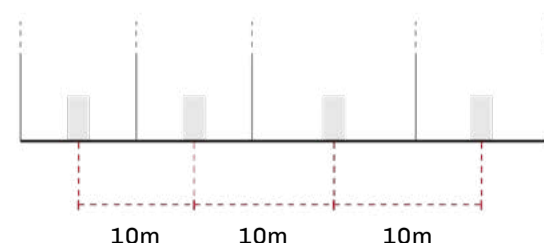
4. Aanpalende panden hebben een verschillend aantal verdiepingen dat creëert een divers beeld vanuit de openbare ruimte. Het aantal bouwlagen is vastgelegd in het RFK.



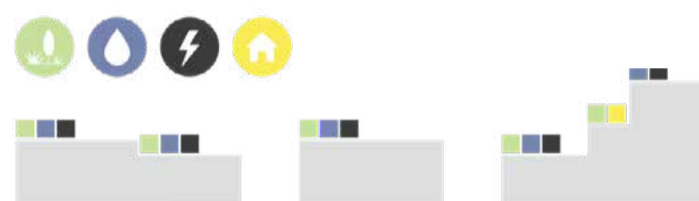
5. Woningen op de begane grond hebben altijd een voordeur/adres aan de openbare ruimte en een kleine private buitenruimte. Deze woningen hebben geen entree vanuit de lobby van het appartementencomplex.



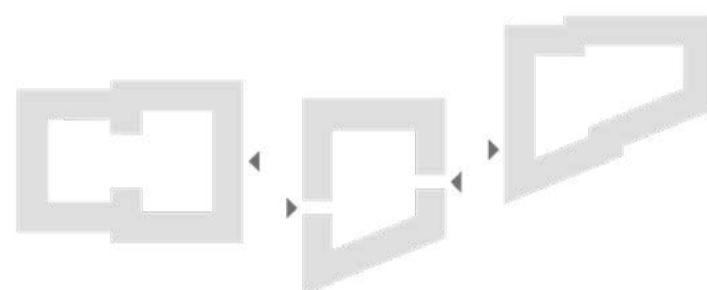
6. Om het leven te stimuleren moet er tenminste elke 10 meter een voordeur aan de openbare ruimte zijn.



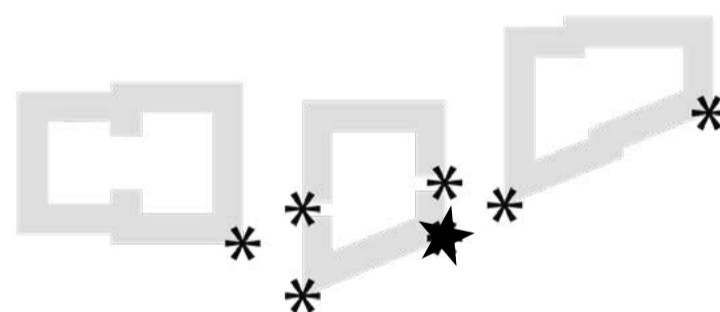
7. Er is aandacht voor het daklandschap. De dakvorm is plat zodat de ruimte optimaal benut kan worden voor groen, water, energie opwek en/of kleine privé dakterrassen.



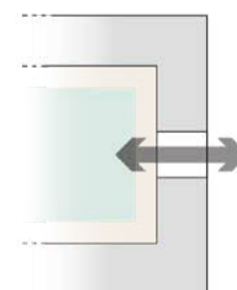
8. Elk bouwblok heeft een duidelijke herkenbare hoofdentree / adres grenzend aan één van de Leefstraten. Hier is ook de verticale ontsluiting. Gebruik van de trap wordt steeds gestimuleerd. Er zijn geen hoofdentrees aan de parkranden.



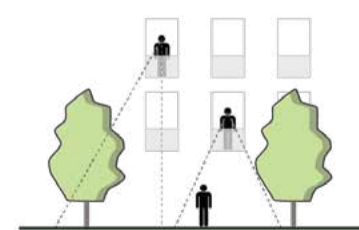
9. Op belangrijke plekken is ruimte voor verbijzondering. De wijze van verbijzondering is altijd gekoppeld aan specifieke condities in de desbetreffende beeldkwaliteitszone. Er is extra aandacht voor de buurtkamer.



10. Hoofdentrees zijn verbonden met het hof. De Hoofdentrees worden zorgvuldig en met rijke detaillering vormgegeven, zijn goed vindbaar, uitnodigend en sociaal veilig vormgegeven vanuit de openbare ruimte en het hof. De hoofdentrees hebben een royale maat en zijn tenminste 7 meter hoog.

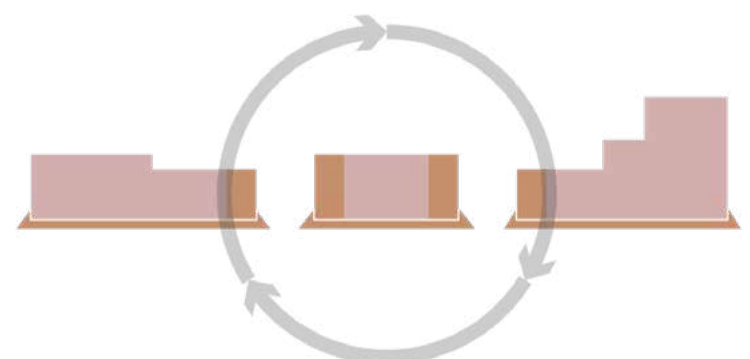
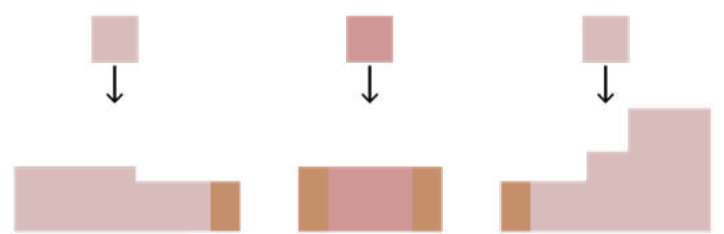
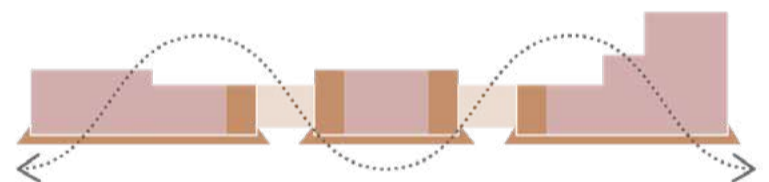


11. Buitenruimtes op hoogte zoals balkons en dakterrassen zorgen voor interactie en zicht op de openbare ruimte. Deze buitenruimtes worden in afstemming met het architectonisch concept ontworpen.

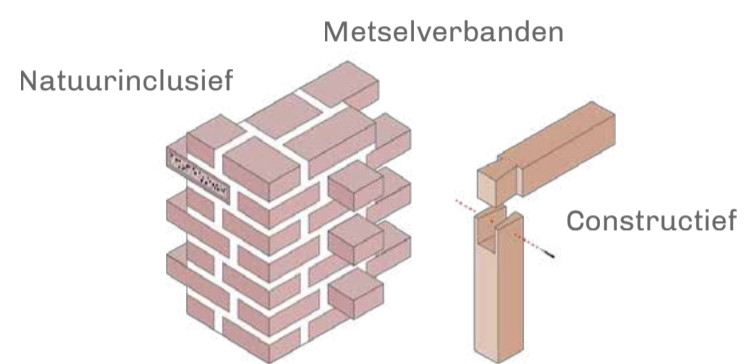


## 2.2 Eigentijdse groenstedelijke uitstraling

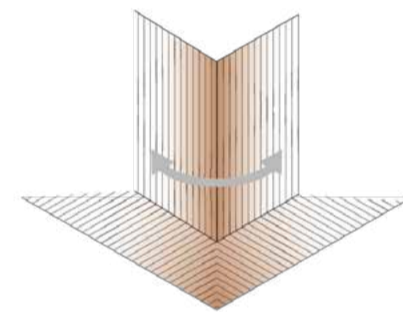
1. In het plan worden vertrouwde en vernieuwende bouwculturen op eigentijdse wijze nagestreeft. Dit vindt zijn weerslag in de materiaal keuze en innovatieve toepassing hiervan. Hout staat voor een vernieuwende duurzame bouwcultuur. Baksteen voor een vertrouwde geaarde bouwcultuur. In elk bouwblok worden beide materialen toegepast. De wijze waar welke materiaal wordt toegepast is vastgelegd in de Beeldkwaliteitszones.
2. Hout vormt een 'duurzame drager' door het plan en wordt in de diverse zones op verschillende manieren toegepast in gevels, buitenruimtes en de geluidsschermen.
3. Zoals in omliggende buurten wordt gekozen voor baksteen in frisse, ingetogen en zachte kleuren. In het geval van De Donken een roze kleur (dus geen oranje, rood of donkerbruin). De roze kleur zorgt er voor dat het groen om te gebouwen meer gaat leven en de gebouwen te gast zijn in het landschap. De roze kleur verschilt in tint per woonblok. Het westelijke en oostelijke blok zijn groter qua schaal hier is de tint lichter. Het middelste blok is kleiner hier is de tint donkerder.
4. Bouwen met circulaire materialen of hergebruikte materialen is een belangrijk speerpunt. Dit is ook wezenlijke onderdeel van de uitstraling van de gebouwen. In het architectonisch concept is aandacht voor herkomst, uitstoot en (toekomstig) hergebruik van materialen.



5. Detaillering wordt gekoppeld aan de toepassing van het materiaal van de gevels bijvoorbeeld door bijzondere metselverbanden, zichtbare constructieve verbindingen of natuur inclusieve toepassingen. Details zijn eigentijds en niet historiserend (dus geen overtrokken daklijsten en ornamenten).



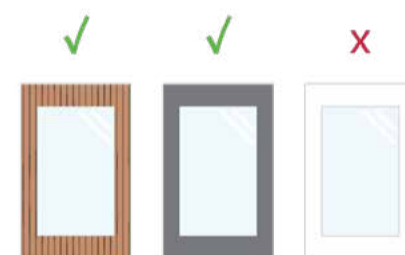
6. Panden en overgangszones worden de hoek om ontworpen en conformeren zich aan beide beeldkwaliteitzones waarin ze zich bevinden.



7. Gevels en buitenruimtes worden als geheel ontworpen. Er is een eenheid in materiaal gebruik van de plint tot en met de hoogste verdieping.

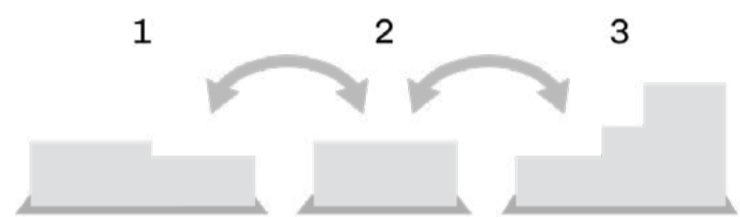


8. Kozijnen, voordeuren, huisnummers, brievenbussen, verlichtingsarmaturen en postkasten hebben een eigentijdse natuurlijke (hout) of stoere (donker staal) uitstraling en zijn meeontworpen in het architectonisch concept. Gebruik van kunststofmaterialen of materialen met een witte of felle kleur is uitgesloten.

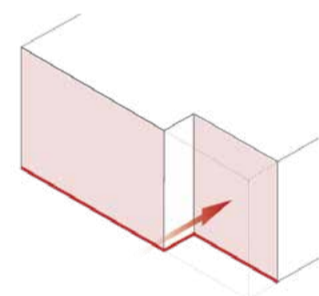


# 2.3 Samenhangend ensemble van gebouwen

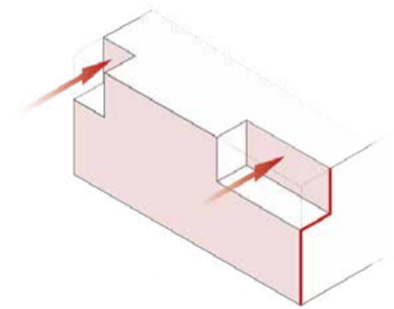
1. Elk bouwblok is net even verschillend.  
Er vindt nauwe afstemming plaats tussen de bouwblokken (met name op kleur, materiaalgebruik en de toepassing van metselverbanden).



2. Delen van de massa worden beperkt uitgesneden om sculpturale blokken te maken. Dit sluit aan bij de verspringend rooilijnen zichtbaar in de omliggende buurten. Dit wordt gedaan door verspringing in de rooilijn (grote schaal) of setbacks op de verdieping (fijne schaal). De positie binnen het Stedenbouwkundig Plan bepaalt op welke manier dit plaatsvindt. Verspringende rooilijnen of setbacks zijn goed zichtbaar en altijd 3 meter.

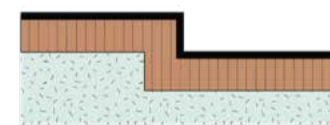


Verspringende rooilijn



Setbacks

3. Afhankelijk van de positie in het Stedenbouwkundig plan volgt de privé buitenruimte aan de voorzijde de rooilijn of heeft een meer informele karakter niet afhankelijk van de rooilijn.

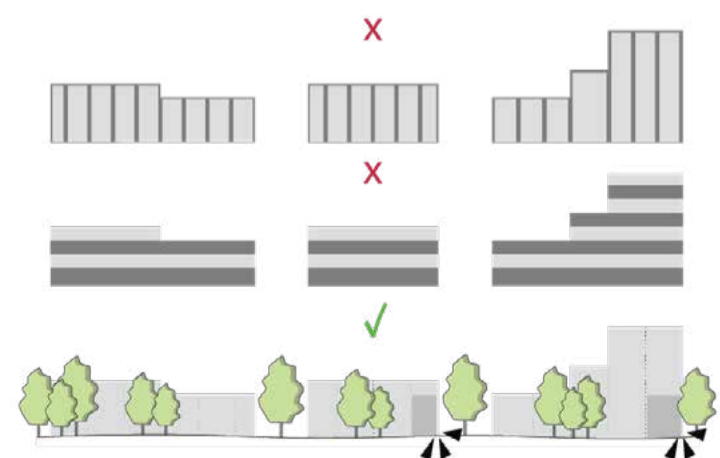


Privé buitenruimte volgt de rooilijn

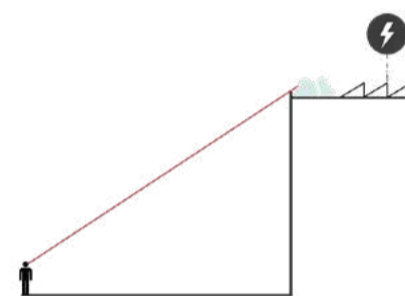


Privé buitenruimte is informeel met verschillende dieptes

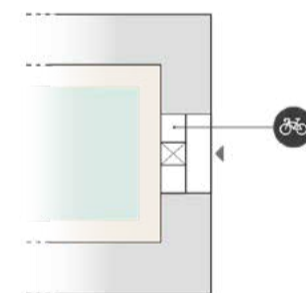
4. Gebouwen zijn contextueel en te gast in het landschap. Belangrijke plekken zoals de buurtkamer, entrees en de plint van het hoogte accent zijn daarom goed zichtbaar en vindbaar. De geleding is evenwichtig en niet dominant. Kleuren zijn ingetogen en frise en zacht.



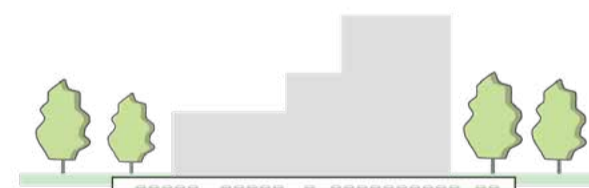
5. Gebouwen dienen op architectonische wijze te worden beëindigd. Installaties zijn niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied. De dakopstand is voldoende hoog zodat eventuele installaties aan het zicht worden onttrokken. De dakopstand is meeontworpen met de gevel. Hekwerken aan dakranden zijn niet toegestaan. Elektrakastjes worden integraal opgenomen in gebouw(gevels).



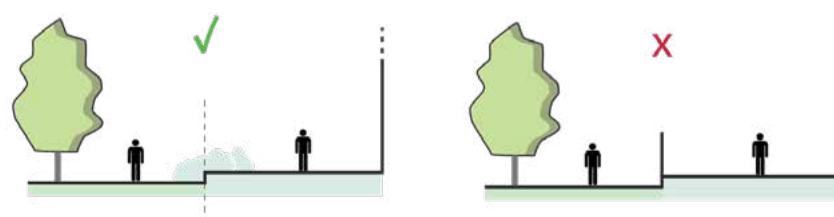
6. Parkeervoorzieningen voor fietsen en scooters moeten kwalitatief en geclusterd worden bij de hoofdentrees per bouwblok. Stallingen worden ingepast in de bebouwing en dragen bij aan de optimale woonbeleving. Ook de liften zijn verbonden aan de hoofdentrees. Er zijn geen gebouwde buitenstallingen in het openbaar gebied.



7. De ondergrondse parkeergarage wordt volledig verdiept en landschappelijk ingepast en is niet zichtbaar (op de entree van de garage na) vanuit de openbare ruimte. De entree is zorgvuldig vormgegeven afgestemd met het architectonisch concept van het desbetreffende woonblok. Bijvoorbeeld door de toepassing van hetzelfde metselwerk.

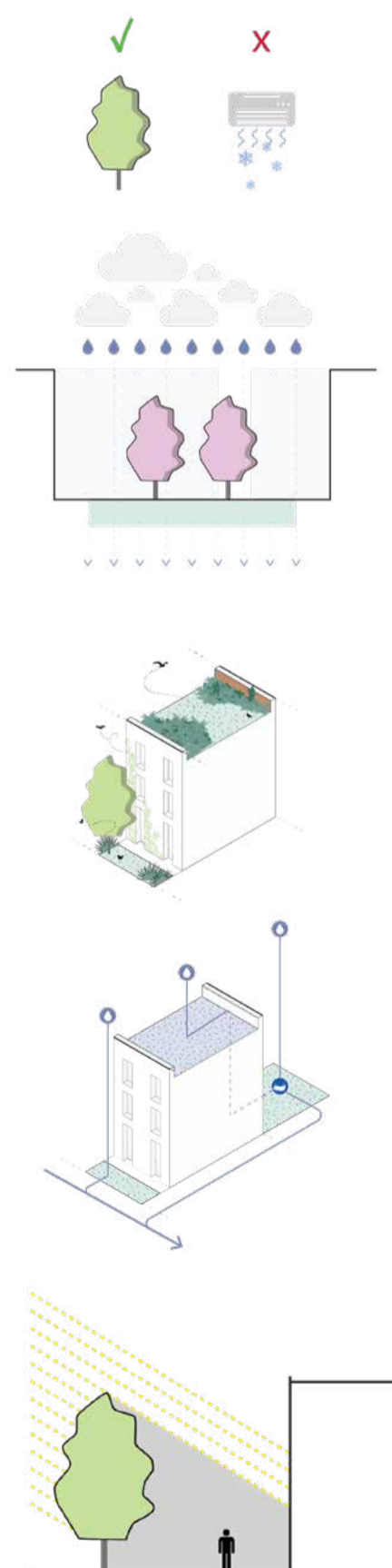


8. Overgangen zijn opgelost in samenhang met de architectuur en het landschap. Individuele- en manshoge erfafscheidingen, zoals hekken of schuttingen zijn zowel aan de voorkant als aan de achterkant niet toegestaan.



# 2.4 Duurzaam, biodivers en klimaatadaptief

1. Natuurlijke oplossingen zijn steeds preferabel boven de technische oplossingen. Dat wil zeggen, liever een boom voor de deur dan een airco-installatie.
2. De hoven zijn voor tenminste 50 tot 70% van het oppervlakte onverhard. Hier is ruimte voor bomen en planten in volle grond.
3. Het nieuwe woonmilieu draagt bij aan het verbeteren en versterken van de biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Naast de openbare ruimte leveren gevels en daken hier een belangrijke bijdrage aan. Het dak is nooit alleen bitumen, het heeft altijd een dubbele bestemming (wateropvang, energieopwekking, menselijk verblijf en/of bijdrage aan de biodiversiteit).
4. Alle neerslag die valt in het gebied wordt opgevangen, vastgehouden en vertraagd afgevoerd via dak, hof, straat, open water of bodem.
5. Voorkomen moet worden dat het woonmilieu in tijden van hitte extreem opwarmt onder andere door te voorzien in voldoende schaduwplekken in en bij de woning en op straat. Het architectuur ontwerp van de nieuwe woningen draagt bij aan een aangenaam binnen en buiten klimaat bij hoge temperaturen.





3

# Aanvullende criteria per zone

Naast de beschrijving van belangrijke uitgangspunten voor het gehele plan zijn er binnen het plan verschillende typen openbare ruimtes: de 'Beeldkwaliteitzones'. Voor elk van deze zones worden aanvullend specifieke uitspraken gedaan in dienst van de continuïteit en samenhang binnen het plan en met de omgeving.

# 3.1 Beeldkwaliteitzones







Naast de beschrijving van belangrijke uitgangspunten voor het gehele plan zijn er binnen het plan verschillende typen openbare ruimtes: de 'Beeldkwaliteitzones'. Bij het ontwerp van de gebouwen en overgangen is de openbare ruimte altijd het vertrekpunt. Het uitgangspunt van het plan is dat de gevels van de gebouwen vanuit de openbare ruimte ontworpen moeten worden en als het ware het 'decor' zijn van de ruimte.

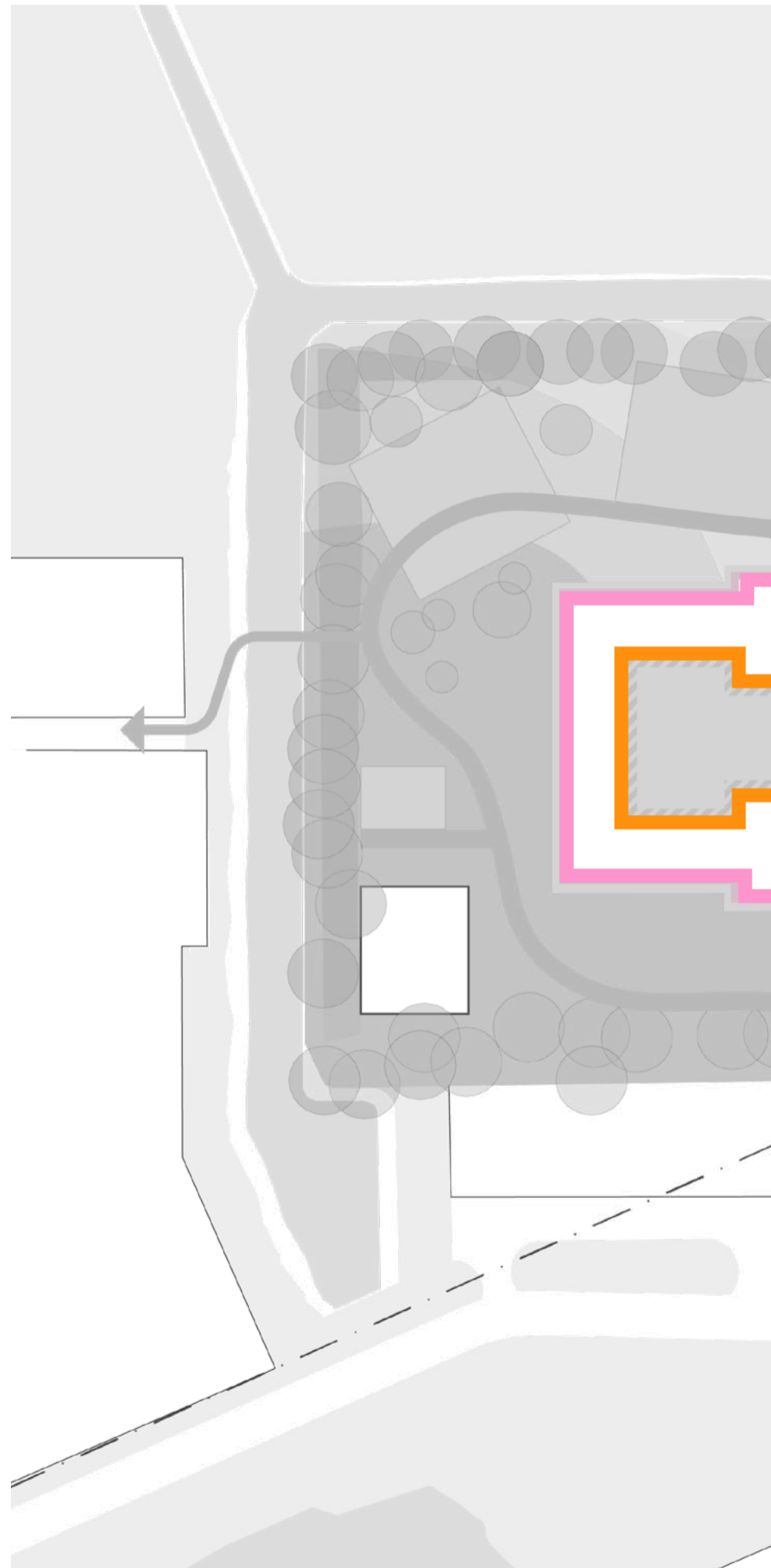
Op basis van het Stedenbouwkundig Plan zijn de Donken de volgende Beeldkwaliteitzones gedefinieerd: De Parkranden, De Leefstraten en De Hoven.

Voor elk van deze zones worden aanvullend criteria gesteld in dienst van de continuïteit en samenhang van het gehele plan en de inbedding in de omgeving. In elke van de zones zijn er specifieke verbijzonderingen waarvoor aanvullende eisen zijn geformuleerd ten behoeve van de samenhang.

De vier uitgangspunten en algemene criteria blijven overkoepelend gelden voor het hele plan.

## Legenda

-  Leefstraten
-  Verbijzondering - hoeken en geluidsscherm
-  Parkranden
-  Verbijzondering - hoogte accent
-  Hoven
-  Verbijzondering - doorgangen struinroute





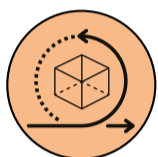
Beeldkwaliteitszones De Donken

# 3.2 Parkranden

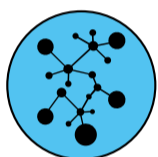
## Karakteristieken



Levendige en aantrekkelijke woonbuurt: **Diverse blokken met veel voordeuren aan het groen.**



Eigentijdse groen-stedelijke uitstraling: **Afwisseling van een rustig gevelbeeld met in het oogspringende hoeken aan de leefstraten.**



Samenhangend ensemble van gebouwen: **Zorgvuldig afgestemd baksteenarchitectuur in verschillende tinten.**



Duurzaam, biodivers en klimaatadaptief: **Wonen met de voeten in het park**



## Rooilijn en sculpturaliteit

- Net zoals in de omgeving verspringt de rooilijn van de gebouwen. De verspringing in de rooilijn is tenminste 3 meter.

## Materialisatie

- Zoals in omliggende buurten wordt gekozen voor baksteen in frisse, ingetogen en zachte kleuren (dus geen rood of donkerbruin). Dit geeft een herkenbare uitstraling richting omliggende buurten.
- De baksteen hoofdkleur is roze en verschilt in tint per blok om diversiteit in de buurt te vergroten.
- Zorgvuldige afstemming van kleuren met aanpalende panden is noodzakelijk.

## Gevel

- Om massaliteit/strengere repetitie te voorkomen is het mogelijk om verschillende openingen en bredere en smallere balkons toe te passen zolang het gevelbeeld niet verrommeld. De Leefstraten zijn ten alle tijde meer informeel.
- Eventuele maatregelen die genomen moeten worden vanwege omgevingsgeluid aan de zijde van de snelweg hebben geen invloed op de kwaliteit van het gevelbeeld.

## Details

- Er worden rollagen en verbijzondering in het metselwerk toegepast.
- Samen met de hoogtes en laagtes in het landschap en de verspringingen in de rooilijn zorgen neggen voor diepte in het gevelbeeld.
- Naast een andere tint baksteen kleur onderscheiden de bouwblokken zich ten opzichte van elkaar in het toepassen van verschillende metselverbanden en details in het metselwerk. Ook hier is zorgvuldige afstemming tussen aanpalende panden noodzakelijk.

Neggen zorgen voor diepte in het gevelbeeld dat bestaat uit baksteenarchitectuur met ingetogen kleurstelling.



Rijke detaillering van de eerste twee bouwlagen.



De buitenruimte maakt een natuurlijke verbinding tussen de woningen en het park.



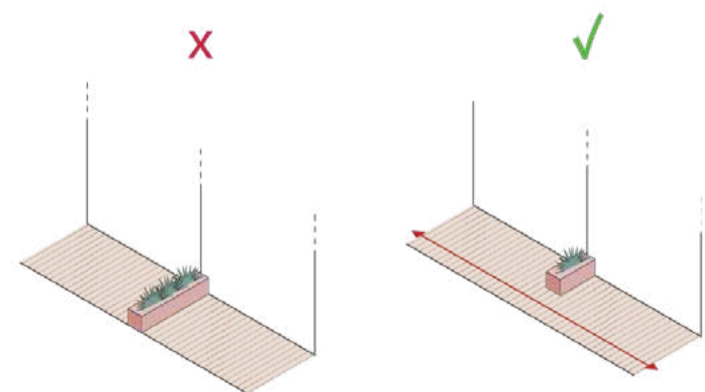
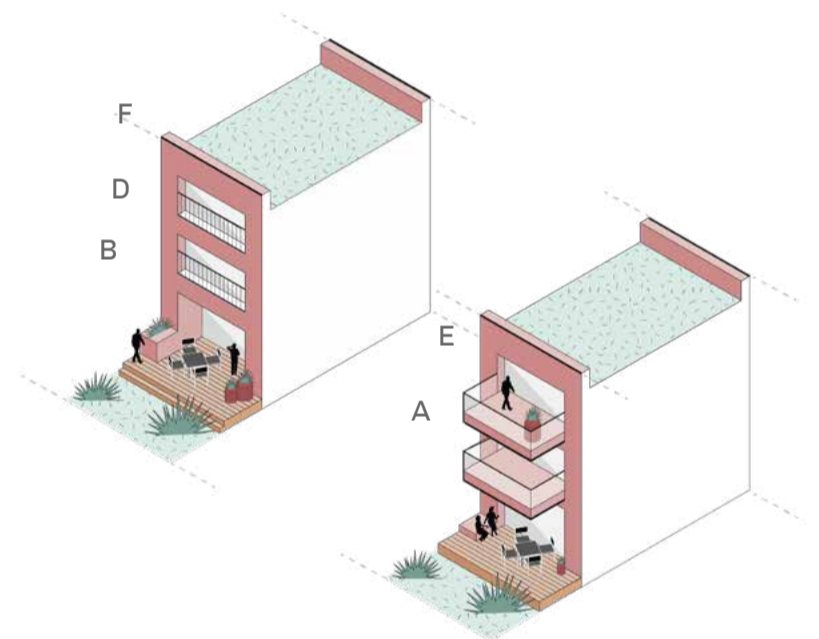
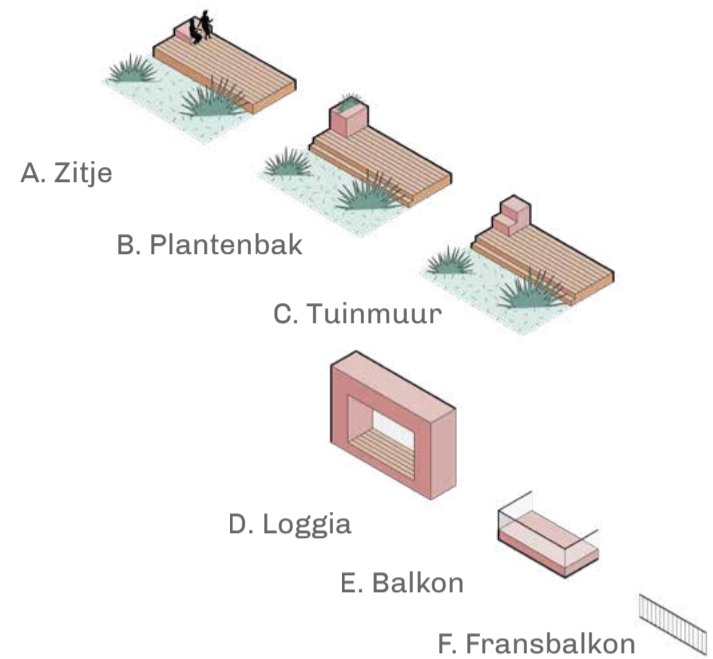
Het hoogte accent vormt de subtiele verbijzondering van de parkranden.



Duidelijke kleurstelling zorgt voor rust. Meeontworpen balkons en verschillende raamopeningen zorgen voor afwisseling.

## Overgangszone & buitenruimte

- De overgangszone is helder vormgegeven en volgt de verspringing in de rooilijn.
- De voorzone is maximaal 2 meter vanuit de rooilijn. Het zuidelijke deel van het middelste blok vormt hierop een uitzondering. De voorzone is hier 3 meter. Zodat ruimte ontstaat voor kleine terrasjes die voor een welkome entree van de buurt zorgen.
- De voorzone sluit aan bij het natuurlijke karakter van het park en bestaat uit een trappetje, terras of vlonder van hout.
- De voorzone van de parkranden wordt de hoek om ontworpen (tenminste 5 meter) zodat deze doorsteekt in de leefstraten.
- De voorzone wordt als geheel op de schaal van het gebouw ontworpen en vormt een doorlopende houtenverbinding. Hout mag hier nooit volledig onderbroken worden.
- De privé voorzone wordt gevormd door kleine afscheidingen die maximaal een meter diepte heeft vanuit de rooilijn.
- De afscheidingen worden vormgegeven als tuinmuur, plantenbak of zitje en zijn onderdeel van de architectuur.
- Bij toepassing van een loggia loopt de materialisatie van de voorzone door in de loggia.
- Balkons steken niet verder uit de gevel dan de voorzone.
- De balkons worden meeontworpen met de architectuur en bieden voldoende beschutting.

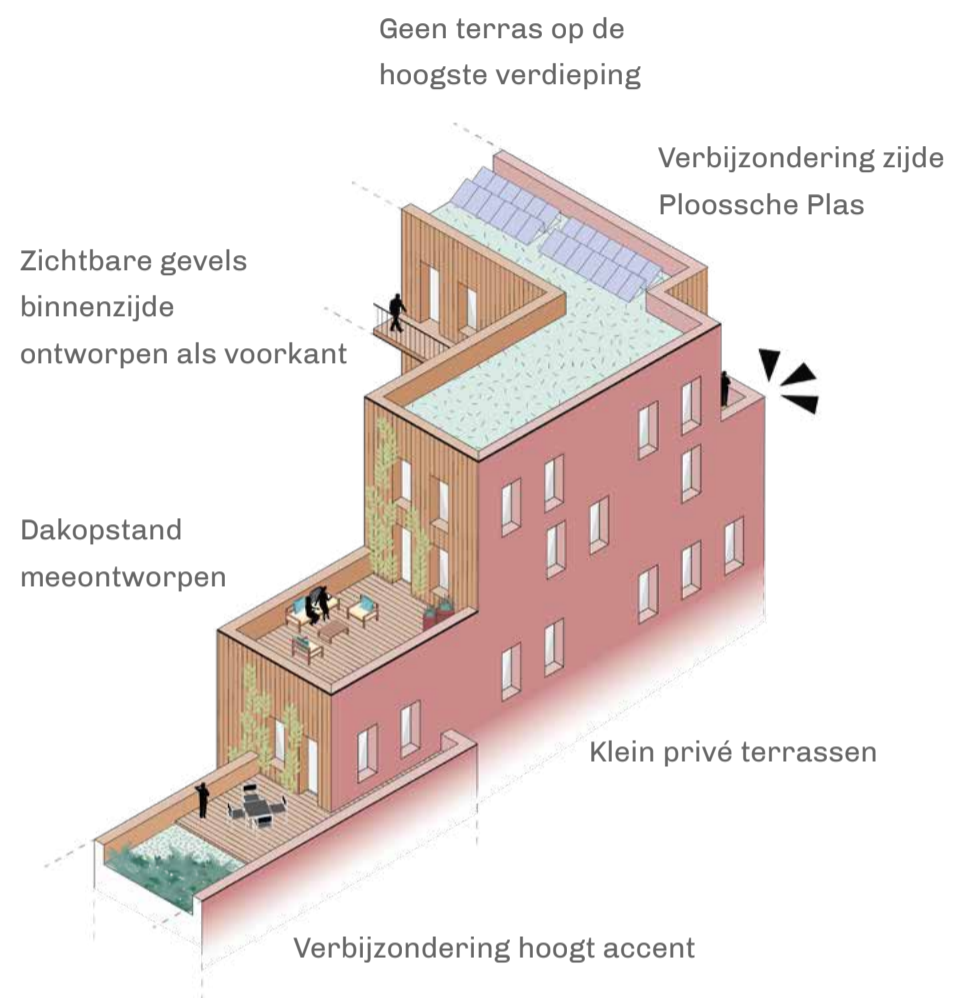


De voorzone wordt als geheel op de schaal van het gebouw ontworpen en vormt een doorlopende houtenverbinding. Hout mag hier nooit volledig onderbroken worden.

## Verbijzondering - hoogte accent

Het hoogte accent vormt de verbijzondering in de Parkranden. Hiervoor gelden aanvullende criteria:

- Het volume wordt proportioneel en getrappt vormgegeven.
- De buitenzijde van het hoogte accent is onderdeel van de vormgeving van het bouwblok en conformeert zich aan het kwaliteitsbeeld van de Parkranden.
- De binnenzijde zichtbaar vanuit de openbare ruimte inclusief de getrapte delen zichtbaar vanuit de openbare ruimte doen mee in het kwaliteitsbeeld van de Leefstraten en is daarom van hout.
- Galerijen en binnenzijde gevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte langs de buitenzijde worden met uiterste zorgvuldigheid ontworpen. Deze gevels hebben de kwaliteit van een voorgevel.
- Om het hoogte accent op een goede manier te laten landen is de plint richting de Ploossche Plas dubbel hoog vormgegeven.
- Het hoogte accent heeft een verbijzondering op de hoek richting de Ploossche Plas over meerdere verdiepingen. Het is toegestaan om hier een andere tint baksteen of hout voor toe te passen.
- Gekoppeld aan de getrapte delen op de derde en vijfde verdieping is het mogelijk om kleine privé terrassen te maken.
- Terrassen aangrenzend aan de Parkranden hebben een bakstenen dakopstand die is meeontworpen met de gevel.

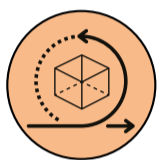


# 3.3 Leefstraten

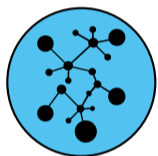
## Karakteristieken



Levendige en aantrekkelijke woonbuurt: **Informele sfeer van openbare ruimte tot dakterras.**



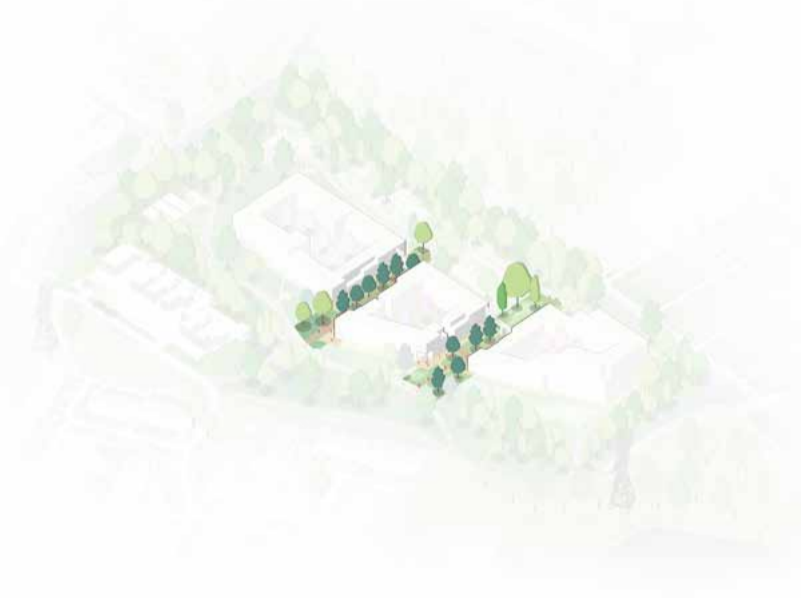
Eigentijdse groen-stedelijke uitstraling: **Gevarieerde gevelbeeld met een natuurlijke uitstraling.**



Samenhangend ensemble van gebouwen: **Fijnmazige sculpturale massa's met eenduidig materiaalgebruik.**



Duurzaam, biodivers en klimaatadaptief: **Groen de buurt in trekken**



## Rooilijn en sculpturaliteit

- De gebouwen staan in de rooilijn.
- Sculpturaliteit in gebouwen is fijnmazig en komt tot stand door setbacks op hoogte.
- Om voldoende informaliteit in het straatbeeld en sculpturaliteit in het gevelbeeld te maken is zijn er meerdere setbacks op verschillende niveau's.
- Buiten de rooilijn stekende gevel elementen zoals balkons en erkers verstoren de doorzichten en zijn daarom niet toegestaan.
- De ruimte die ontstaat met setbacks wordt ingevuld met prive dakterrassen. Setbacks liggen daarom tenminste 3 meter terug vanuit de rooilijn.

## Materialisatie

- Materiaal bestaat uit hout hiermee worden de natuurlijke kwaliteiten van het park op informele wijze de buurt ingetrokken.
- Hout wordt niet of zo min mogelijk bewerkt zodat het natuurlijk kan vergrijzen.
- Zorgvuldige afstemming van materialen met aanpalende panden is noodzakelijk.

## Gevel

- Gevels worden als geheel ontworpen.
- De gevel wordt de hoek om ontworpen zodat deze ook zichtbaar word in de Parkranden.
- De setbacks zijn in samenhang met de structuur van de gevel.

## Details

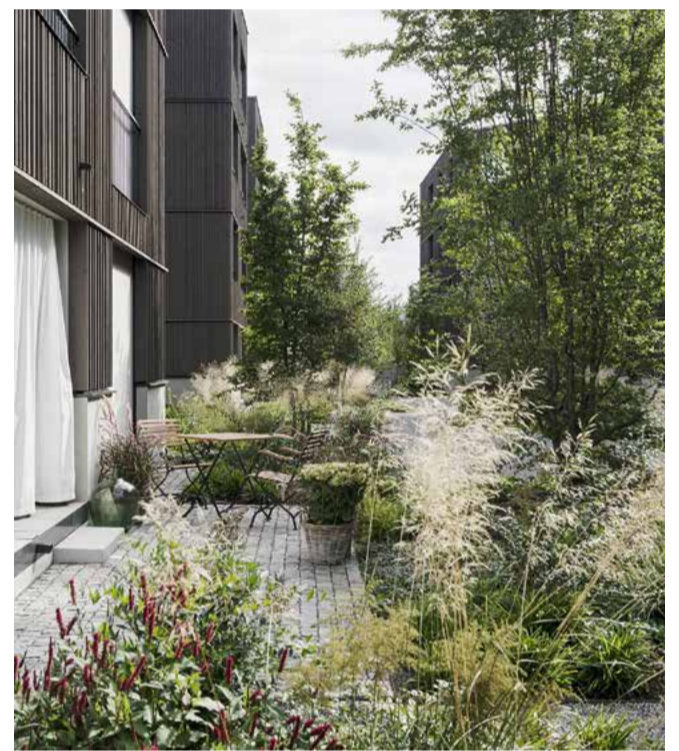
- Setbacks, nestkasten en pergola's op de verdieping zorgen voor verbijzondering.
- Maatregelen aan de gevels zoals nestkasten en groene gevels worden geconcentreerd in de Leefstraten en zijn een verbijzondering in de gevel. Zo worden de natuurlijke kwaliteiten van het park de buurt ingetrokken.
- Nestkasten zijn ingebouwd dit is robuust en onderhoudbaar.

Hout zorgt voor een natuurlijke en duurzame uitstraling in de Leefstraten.

Sculpturaliteit in de gebouwen komt tot stand door meerdere grote en kleine setbacks.



In de Leefstraten hebben bewoners een stoepje of klein tuintje



In de Leefstraten zijn groene gevels.



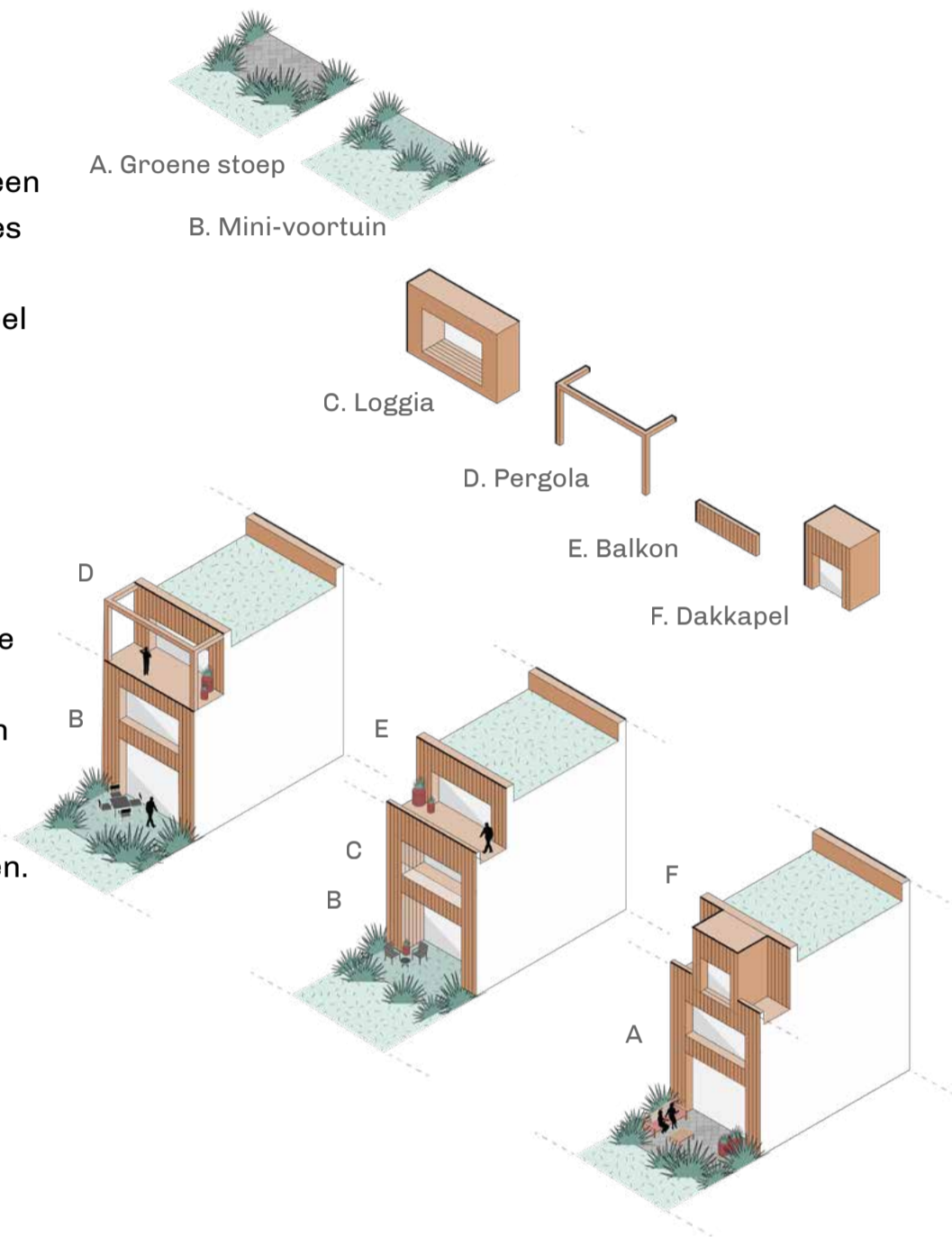
Ingebouwde natuurinclusieve elementen zijn een verbijzondering in de architectuur.



Het geluidsscherm dient ook als poort, kunstwerk en ecologisch object.

## Overgangszone & buitenruimte

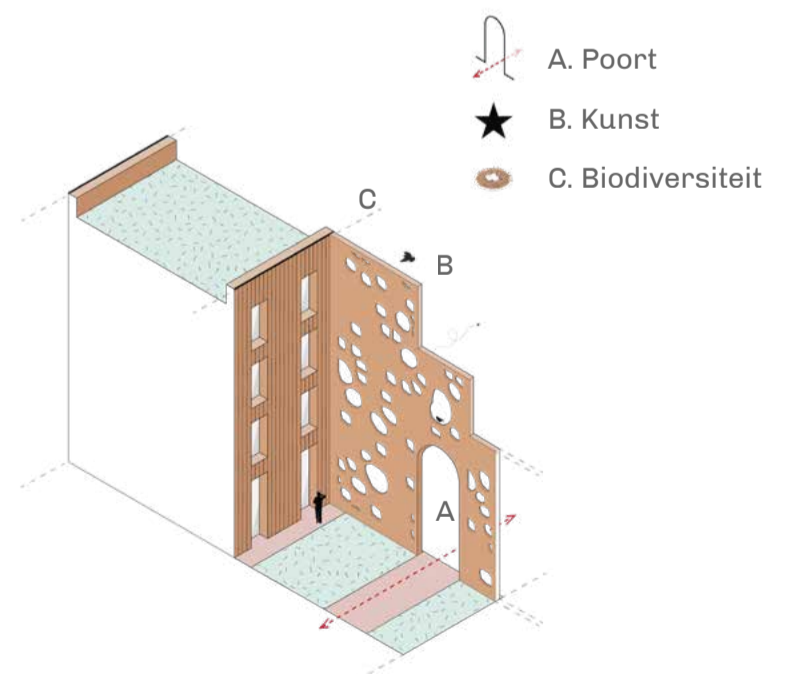
- De voorzone is informeel en bestaat uit een afwisseling van stoepjes en kleine tuintjes dit zorgt voor een informele afwisseling.
- Ook de diepte draagt bij aan een informeel beeld en varieert in afmeting tussen 1,8 meter en 2,2 meter diep.
- De afscheiding van de prive voorzone is natuurlijk en wordt vormgegeven door middel van beplanting (geen blokhagen).
- Bij toepassing van een loggia loopt de materialisatie van de voorzone door in de loggia.
- De buitenruimte op hoogte draagt bij aan een gevarieerd en informeel gevelbeeld
- De architectuur en de buitenruimtes (op hoogte) worden in afstemming ontworpen. Dit zorgt voor een helder beeld vanuit de openbare ruimte.



## Verbijzondering: geluidsschermen

De geluidsschermen vormen een verbijzondering in de Leefstraten. Hiervoor gelden aanvullende criteria:

- Geluidsschermen zijn meer dan een traditioneel geluidsscherm dat enkel dient tegen omgevingsgeluid. De geluidsschermen dienen gelijk als poort, kunstobject en ecologisch object.
- Waar de openbare ruimte in beide leefstraten verschilt zijn beide geluidsschermen eenduidig vormgegeven door de architect van het middelste blok.
- De impact en hoogte van de geluidsschermen dient geminimaliseerd te worden. Hiervoor is nader (geluids)onderzoek noodzakelijk.
- Geluidsschermen hebben een informeel karakter.
- Geluidsschermen hebben een hoogwaardige kwaliteit en zijn van hout.
- Geluidsschermen zijn voor tenminste 75% transparant.
- De Geluidsschermen sluiten naadloos in vormgeving en toepassing van materiaal en details aan op beide aangrenzende bouwblokken.



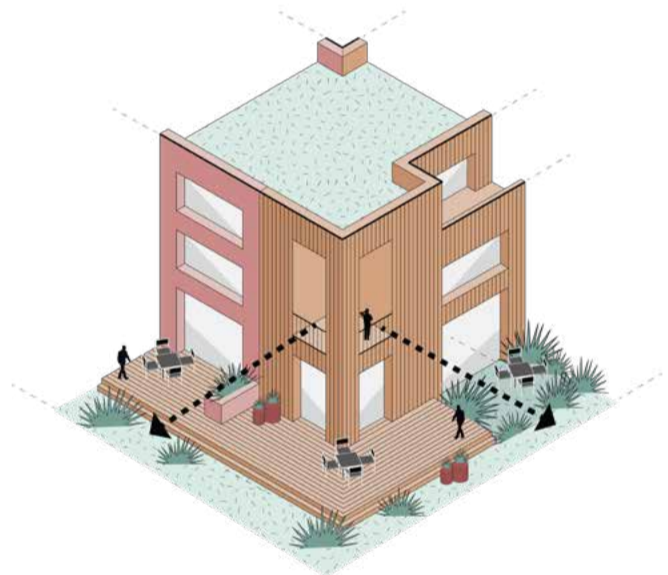
### Verbijzondering: hoeken

De hoeken vormen een verbijzondering in de Leefstraten. Hiervoor gelden aanvullende criteria:

- Op de hoek zijn bijzondere woningen of de buurtkamer te vinden.
- De hoek wordt verbijzonderd bijvoorbeeld doormiddel van een dubbelhoge plint of bijzondere buitenruimte.
- De houtengevel wordt de hoek om ontworpen. Hiermee worden de Leefstraten vanuit de Parkranden zichtbaar.
- De houtengevel aan de Parkranden is 5 tot 10 meter breed. De afmeting is identiek met bouwblok aan de overzijde van de Leefstraat. Op de plek van de buurtkamer is een uitzondering hierop mogelijk en hoeft de maat met de overzijde niet identiek te zijn.
- De buitenruimte van de Parkranden wordt de hoek om ontworpen en steekt tenminste 5 meter de Leefstraat in.
- De buitenruimte wordt als geheel meeontworpen met de gevel.
- De overgang in het materiaal van de gevel (van hout naar baksteen) is helder.
- De hoek wordt in heldere afstemming met de rest van de gevels van het bouwblok ontworpen.



Verhoogde plint



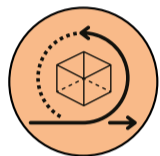
Bijzondere buitenruimte op de verdieping

# 3.4 Hoven

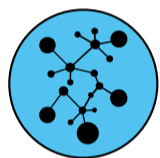
## Karakteristieken



Levendige en aantrekkelijke woonbuurt: **Terugtrekken in de luwte met collectieve en private delen. Elke woning zicht op het hof.**



Eigentijdse groen-stedelijke uitstraling: **Informeel uitstraling met informeel rustig gevelbeeld**



Samenhangend ensemble van gebouwen: **Invulling van het hof afhankelijk van de positie in het Stedenbouwkundig plan**



Duurzaam, biodivers en klimaatadaptief: **Klimaatadaptief en groen op één.**

## Materialisatie en gevel

- Gevelbeeld in het hof draagt bij aan de rust en de informele uitstraling in het hof.
- De materialen zijn afgestemd op de rest van de materialen.
- Galerijen en hekwerken worden integraal meeontworpen met de gevels.

## Inrichting hoven

- Privacy wordt gewaarborgd door strategische invulling van de tuin met beplanting of door subtiele hoogte verschillen. Er blijft steeds vrij zicht mogelijk op de openbare of collectieve delen van de hoven.
- Ontwerpvoorstellen worden gedaan in dienst van een samenhangend beeld per hof.
- De hoven worden informeel ingericht.
- De hoven zijn plekken van rust. Naast groen, water en een kleine ontmoetingsplek worden er geen andere functies of gebouwen voorzien.



Het groene hof staat centraal. Het gevelbeeld is rustig en informeel.

Galerijen en hekwerken worden integraal meeontworpen met de gevels.



De doorgangen van de struinroute vormen een bijzondere galerijen lopen op hoogte door en worden extra zichtbaar gemaakt.



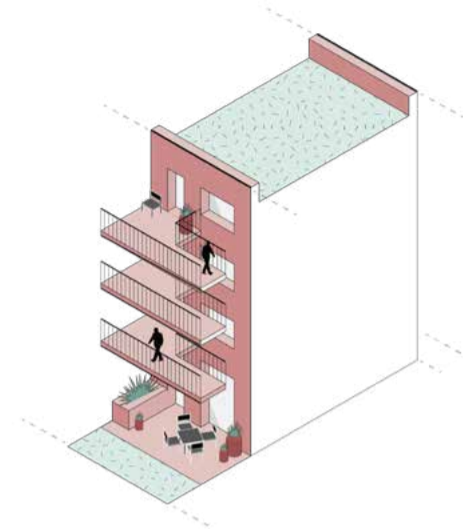
De binnentuin is vanuit de woning op de begane grond toegankelijk



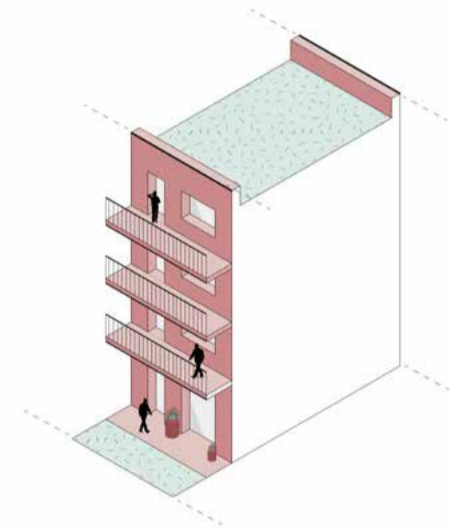
De overgangszone van prive naar collectief kan door een hoogte verschil worden overbruggt.

## Overgangszone

- De private zone is maximaal 3,5 tot 5 meter diep.
- Het openbare hof wordt gescheiden van de private sfeer door middel van natuurlijke scheiding, zoals een natuurlijke beplanting en/of een hoogteverschil (geen blok hagen).
- De overgangszone van de private buitenruimte naar het collectieve of openbare deel van het hof kan een hoogteverschil overbruggen. Dit hoogteverschil wordt meeontworpen door de architect en landschapsarchitect.
- Bergingen zijn geen onderdeel van de invulling van de hoven. Deze worden altijd inpandig ingepast en worden bij voorkeur geclusterd per blok.
- Op hoogte bestaat de buitenruimte van de noordelijke woningen van de blokken (snelwegzijde) uit leefgalerijen.
- De buitenruimte van de zuidelijke woninge (Donkse Dreef zijde) bevindt zich zoveel mogelijk langs de buitengevels voor meer leven in het park. Aan de hofzijde wordt daarom een 'gewone' galerij voorzien.



Noordelijke woningen - leefgalerij

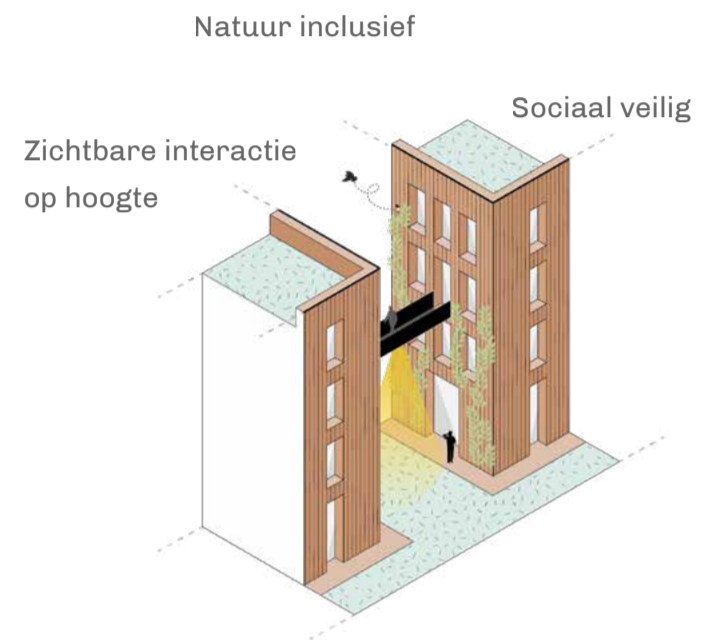


Zuidelijke woningen - 'gewone' galerij

## Verbijzondering: doorgangen struinroute

De doorgangen bij de struinroute vormen een verbijzondering tussen de Leefstraten en Hoven. Hiervoor gelden aanvullende criteria:

- De doorgangen tussen Leefstraten en Hoven krijgt een intiem karakter en zijn daarom maximaal 5 meter breed.
- De hoofdentrees van het blok bevinden zich aan de doorgangen. Dit zorgt voor sociale activiteit en dynamiek.
- De doorgangen zijn voldoende verlicht.
- Er is een doorlopende galerij op hoogte dit zorgt voor interactie en verbijzondering.
- De doorlopende galerij op hoogte is goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De kleurstelling en materiaalkeuze contrasteert met de houtengevels in de Leefstraten.
- De gevels worden vanuit de Leefstraten de hoek om ontworpen en bestaan uit hout.
- De gevels worden vergroend met planten vanuit de openbare ruimte.
- Er bevinden zich geen entrees van individuele woningen aan de doorgangen.
- Er zijn geen blinde gevels.



Verbijzondering doorgangen struinroutes

**4**

# Criteria voor natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een belangrijke ambitie voor De Donken. De gebouwen leveren moeten een bijdrage leveren aan deze ambitie. Voor de gebouwen geeft het BKP daarom aanvullende criteria. Deze criteria helpen bij de totstandkoming van de verschillende biotopen die in het RFK zijn gedefinieerd.

# 4.1 Criteria voor natuurinclusief bouwen

Het behouden en versterken van de biodiversiteit is een belangrijk speerpunt. De bestaande groene randen met bomen rondom De Donken zijn nu al belangrijke ecologische corridors voor diverse soorten. Naast het versterken van deze corridors kunnen ook de gebouwen een belangrijke bijdrage leveren. In het RFK zijn vier biotopen beschreven (Donken, Bosrand, Gevels en Daken). Voor de Gevels en Daken geeft het BKP richtlijnen die de architect in samenwerking met landschapsarchitect en ecooloog in een volgende fase nader moet uitwerken. Naast een ontwerp dient in deze fase ook een onderhoudsplan te worden uitgewerkt om het duurzame behoud van deze voorzieningen te garanderen.

## Gevels (kliffen)

### Doelsoorten:

Gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger



### Benodigheden:

Vleermuizen verblijven graag in gebouwen. Bij nieuwbouw kunnen vleermuiskasten heel makkelijk in de gevel worden ingepast. De speciale inbouwvleermuiskasten kunnen onzichtbaar worden ingemetseld in de spouwmuur. Inbouw heeft de voorkeur: het klimaat is dan beter voor de vleermuis. Open dilatatievoegen en de kieren tussen gebouwen bieden ook een goede paarverblijfplaats voor vleermuizen. De voegen en kieren mogen dan niet worden afgesloten met bijvoorbeeld isolatiemateriaal.

### Voorwaarden:

1. Plaats vleermuiskasten aan op de zuid- of westzijde van de gevel;
2. Vleermuizenkasten zijn ingebouwd;
3. Plaats minimaal vier voorzieningen per gevelzijde aan;
4. Plaats de voorzieningen op minimaal vier meter hoogte en niet boven ramen;
5. De kasten mogen niet worden verlicht;
6. Er moet een vrije valruimte van minstens twee meter zijn;
7. Vleermuiskasten zijn onderdeel van het architectonisch concept.



**Doelsoorten:**

Gierzwaluw  
en zwarte roodstaart

**Benodigheden:**

Vogelsoorten die in stedelijk gebied broeden zijn vaak afhankelijk van vaste nestplaatsen in gebouwen. Dit geldt ook voor de gierzwaluw. Dit is een soort die normaal een rotsbewoner is. In de stad vindt gierzwaluw een vergelijkbaar biotoop. Gierzwaluwen zijn koloniebroeders. Voor nieuwbouw zijn er speciale inbouwneststenen.

**Voorwaarden:**

1. Plaats tenminste zes neststenen bij elkaar;
2. Neststenen worden ingebouwd in de gevel;
3. De oost- en noordgevel zijn de beste zijden voor gierzwaluwstenen;
4. Plaats de stenen op minimaal vier meter hoogte;
5. De aanvliegroete naar de steen dient vrij te zijn van obstakels;
6. Verlicht de stenen niet;
7. Plaats geen stenen direct boven ramen;
8. Neststenen zijn onderdeel van het architectonisch concept.

**Doelsoorten:**

Kool- en pimpelmees,  
huismus, roodborst, merel

**Benodigheden:**

Een groene verticale gevel biedt voor vogels een dekking, voedsel en nestgelegenheid. Een groene gevel heeft in vele opzichten dezelfde voordelen als een groen dak. Er zijn verschillende manieren om een gevel te vergroenen. Een muur kan helemaal van groen worden voorzien, het groen kan bepaalde etages omringen of het klimt al zigzaggend naar boven. Groene gevels kunnen goed worden gecombineerd met nestkasten van houtbeton voor mezen of de huismus.

**Voorwaarden:**

1. Minimaal 25% van de verticale ruimte (zoals een gevelzijde) zijn groene gevels;
2. Kies meerdere (en diverse) soorten klimplanten;
3. Aan alle kanten kan gevelbeplanting worden aangebracht, de gevelzijde bepaalt welke verticale planten het beste passen;
4. Plaats nestkasten van duurzaam houtbeton tussen de begroeiing (op minimaal vier meter hoogte);
5. Groene gevels zijn onderdeel van het architectonisch concept.



## Daken (zandig)

### Doelsoorten:

Ekster, grote gele kwikstaart, scholekster, stern, witte kwikstaart



### Benodigheden:

De doelsoorten maken gebruik van groene daken als nestbiotoop of als rust- en foerageergebied. Groene daken (zoals sedumdaken) zijn een verrijking van het stadslandschap. Daarnaast bieden ze een prima bodem voor allerlei vogels (en andere dieren en planten) en zijn daardoor ook heel waardevol voor de biodiversiteit. Groene daken zijn ook uitstekend geschikt om regenwater op te vangen. Een bruin dak is een variatie op een groen dak. Bij bruine daken bestaat de dakbedekking voornamelijk uit losse grond, zand en steen, bijvoorbeeld gerecycled puin. Bruine daken hebben een ecologische en waterbufferende waarde. Vooral vogels die van origine op zandig terrein broeden, gebruiken bruine daken als nestplaats.

### Voorwaarden:

1. Tenminste 40% van alle daken is een bruin dak;
2. Breng zo veel mogelijk variatie aan in vegetatie, steen en grond;
3. Plaats minimaal acht gresbuizen als nestbiotoop per woonblok;
4. Opslag van bomen en struiken is ongewenst;
5. Het combineren van een bruin dak met een groendak, grind of zonnepanelen is goed mogelijk.





**5**

# Kwaliteitsteam en proces

Samenhang in De Donken is van groot belang. Daarnaast wordt op deze bijzondere plek aan de Ploosche Plas gestreeft naar een hoogwaardige beeldkwaliteit. Dit zorgt voor een boost voor omliggende buurten. Om dit allemaal te kunnen bereiken wordt een Kwaliteitsteam samengesteld en is de fase van architecten- en ontwikkelaarsselectie van cruciaal belang. Dit hoofdstuk legt de basis om dit procesmatig te borgen.

# 5.1 Kwaliteitsteam en proces

## Kwaliteitsteam

Voor de gehele ontwikkeling van De Donken wordt een compact Kwaliteitsteam samengesteld. Dit Kwaliteitsteam bestaat tenminste uit een afgevaardigde van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit 's-Hertogenbosch, afgevaardigden Stedenbouw en Landschap van het gemeentelijk projectteam en een Stedenbouwkundige van ontwerpbureau VOIDS. Het BKP samen met het RFK vormen de kaders waarop de plannen van architecten worden getoetst.

Woonblokken worden, met goedkeuring van het Kwaliteitsteam, en in afstemming met elkaar, door verschillende ontwikkelaars en architectenbureaus ontworpen. Het Kwaliteitsteam borgt de samenhang per bouwblok en het totale plangebied.

Selectie van baksteen, kleur- en materialen palet vindt plaats op basis van goedkeuring door het Kwaliteitsteam. Het Kwaliteitsteam adviseert de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Plannen worden pas voorgelegd aan de commissie na goedkeuring door het Kwaliteitsteam.

## Borging plankwaliteit

De gemeente is eigenaar van de grond en zorgt voor een procedure waarbij bij verkoop van de grond de hoge kwaliteit van het RFK en BKP geborgd is.

## Selectie architecten en ontwikkelaars

De selectie van architecten en ontwikkelaars is steeds in overleg met de gemeente en het Kwaliteitsteam. Tijdens de selectie zal een motivatie op de belangrijke hoofduitgangspunten van het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitplan worden gevraagd. Omdat er gestreefd wordt naar een samenhangende woonbuurt en er nauwe afstemming tussen de blokken moet plaatsvinden is samenwerking een belangrijk aspect bij de selectie van architecten.

Om de continuïteit tussen gebouwen, overgangen, hoven en openbare ruimte op goede wijze tot stand te brengen werken architecten en ontwikkelaars in de uitwerking van het plan samen met de landschapsarchitect van VOIDS die naast de openbare ruimte ook de binnentuinen uitwerkt.

## Welstand

Het beeldkwaliteitplan is enerzijds bedoeld als inspiratiedocument voor ontwikkelende partijen en architecten. Daarnaast vormt het het toetsingskader naar beeldkwaliteit voor de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit bij de beoordeling van bouwplannen. De commissie beoordeelt de ontwerpen op basis van, onder andere, advies van het Kwaliteitsteam en het RFK en BKP. Het RFK en BKP wordt uiteindelijk vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota en vervangt daarmee de gebiedsgerichte criteria als toetsingscriteria.





# **DE DONKEN**

Beeldkwaliteit Plan