



Beeldkwaliteitsplan 'In den Bosch'

Gemeente Maasbree

april 2001

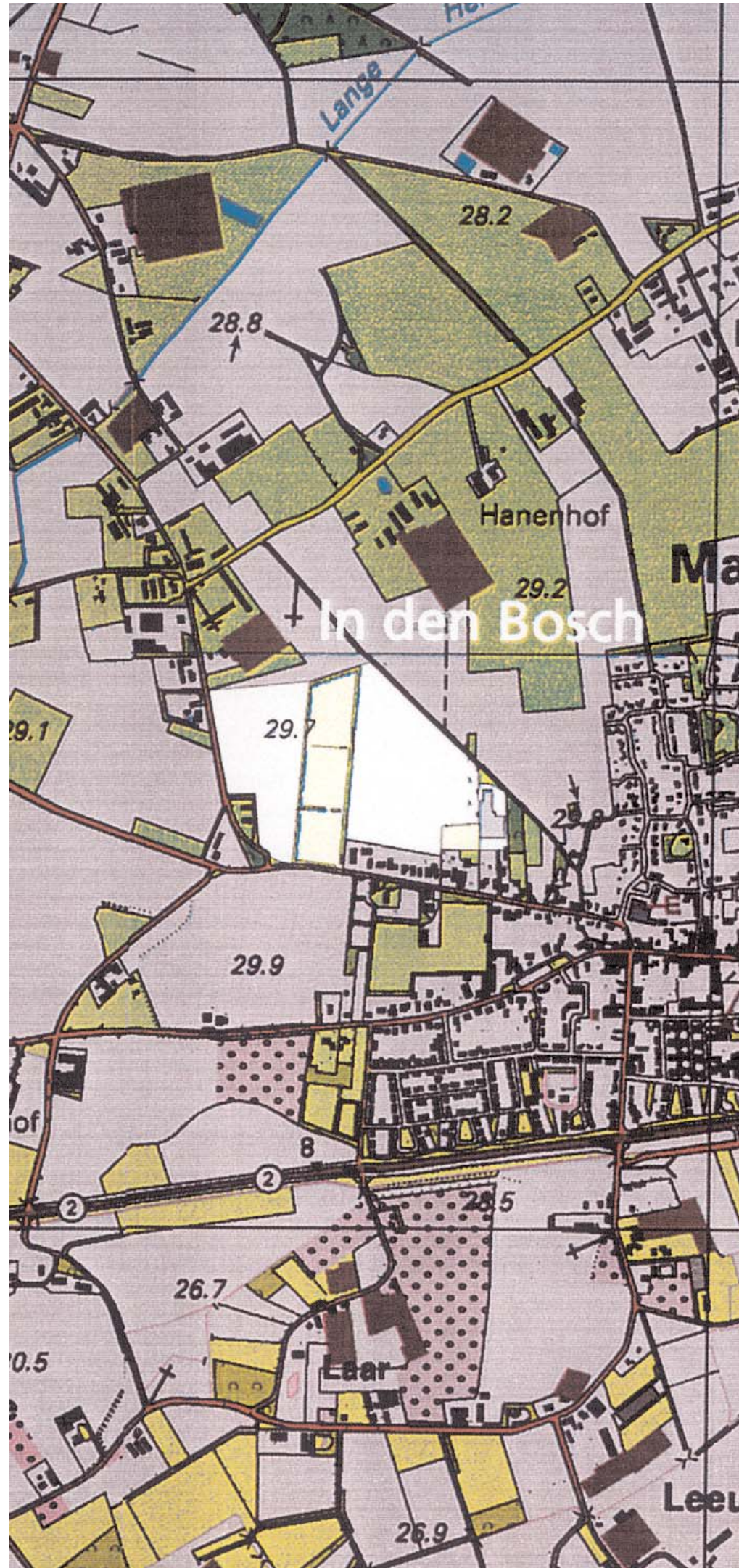
INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Het beeldkwaliteitplan	4
1.3 Deze rapportage	4
2. RUIMTELIJKE CONTEXT	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Maasbree in het landschap	6
2.3 Ruimtelijke structuur kern Maasbree	6
2.4 Plannen voor het westen van de kern	6
3. DE WESTELIJKE WOONGEBIEDEN	9
3.1 Structuurbeeld	9
3.2 Molenstraat	10
3.3 Tongerveldweg	12
4. IN DEN BOSCH	14
4.1 Stedenbouwkundig plan	14
4.2 Structuurbeeld	22
4.3 De Laan	24
4.4 Groene Scheggen	26
4.5 Kamers	28
4.6 Gebied 'voormalige tennishal'	38
4.7 Ruimtelijke eenheden	40

Colofon

Dit beeldkwaliteitplan werd in de periode juni 2000 - januari 2001 opgesteld door BRO, adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu, in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Maasbree. Daarnaast waren supervisor B. Wauben en de welstandscommissie 'Welstandszorg Peel en Maas' bij de planvorming betrokken. Voor meer informatie kunt u terecht bij de heer ing. A. Bosch van de gemeente Maasbree.

Telefoon: 077 465 61 42.





In den Bosch

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Nu in Maasbree de realisatie van de woonbuurt Haenenhof vrijwel is voltooid, bestaat er behoefte aan de ontwikkeling van een nieuw woongebied.

In de integrale studie 'Ontwikkelingsvisie en haalbaarheidsstudie Korte Heide Zuid' (BRO, april 1999) is een ruimtelijk kader voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gehele kern en haar omgeving opgesteld. Op basis hiervan én inspeland op actuele ontwikkelingen, heeft het gemeentebestuur besloten tot de ontwikkeling van plannen voor twee locaties aan de westzijde van het dorp; 'In den Bosch' en 'Meuleveld'. Hier is ruimte om de woningbehoefte voor de komende 10 jaar te realiseren. 'In den Bosch' wordt als eerste ontwikkeld. Hiervoor wordt een concreet plan opgesteld. Voor beide potentiële westelijke woongebieden zijn stedenbouwkundige plannen opgesteld. De aanwezige stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten zijn hierbij als uitgangspunt gehanteerd.

1.2 Het beeldkwaliteitplan

Naar de overtuiging van het gemeentebestuur is het van groot belang hoog in te zetten op de beeldkwaliteit van de nieuwe woongebieden. Voor het geheel van nieuwe woongebieden wordt gestreefd naar differentiatie.

Verschillende woonmilieus met een eigen identiteit, gebaseerd op aanwezige en nieuwe kwaliteiten. Kwaliteiten die integraal en op alle schaalniveaus doorvertaald worden; binnen het stedenbouwkundig plan, bij de inrichting van de openbare ruimte én bij de woningbouwplannen. Aangezien het voornemen bestaat om een deel van het woongebied projectmatig te realiseren en een deel van de grond uit te geven als particuliere bouw kavels, is afstemming gewenst. Dit beeldkwaliteitplan biedt hiervoor een kader.

Voor ieder woonmilieu worden uitgangspunten geformuleerd. Deze hebben betrekking op de typering (die onder

andere wordt bepaald door de stedenbouwkundige opzet), de architectuur en de inrichting. De uitgangspunten voor de verschillende gebieden kunnen een andere mate van dwingendheid hebben.

De uitgangspunten zijn bepalend voor de identiteit en de sfeer van een gebied. In een sfeerimpressie wordt deze nader gevisualiseerd. Het beeldkwaliteitplan vormt in eerste instantie een inspiratiekader.

Het beeldkwaliteitplan vormt een zelfstandige rapportage, los van het bestemmingsplan voor 'In den Bosch' dat tegelijkertijd is ontwikkeld. Het bestemmingsplan, waarin met name functionele kaders worden gesteld, legt een relatie met het beeldkwaliteitplan voor wat betreft de ruimtelijke beeldkwaliteitsaspecten. Uiterlijke kenmerken en esthetische aspecten worden in het beeldkwaliteitplan geregeld.

1.3 Deze rapportage

In het volgende hoofdstuk wordt de ruimtelijke context van geheel Maasbree en omgeving bekeken. Hoe is de kern verweven met het landschap en welke positie nemen de westelijke woongebieden daarbinnen in.

In hoofdstuk 3 wordt ingezoomd op het westelijk deel van Maasbree. Het structuurbeeld 'Westelijke Woongebieden' wordt gepresenteerd. Op dit schaalniveau zijn de Molenstraat en de Tongerveldweg dragers. Hiervoor worden uitgangspunten en impressies aangereikt.

Het plan 'In den Bosch' wordt in hoofdstuk 4 behandeld. Na een presentatie van het stedenbouwkundig plan wordt het ontwerp in het structuurbeeld uiteengelegd in dragers en deelgebieden: De Laan, Groene Scheggen, Kamers en Hillen. Voor al deze gebieden worden uitgangspunten en impressies gegeven en in paragraaf 4.3 staan de benamingen van de gebiedsdelen op tekening aangegeven.



2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke context van de westelijke woongebieden weergegeven. In de volgende paragraaf komt de positie van Maasbree in het omliggende landschap aan de orde, in paragraaf 2.3 wordt de ruimtelijke structuur van de kern aan de hand van een aantal hoofdlijnen toegelicht. Tot slot beschrijft paragraaf 2.4 de aanleiding voor én ligging van de westelijke woongebieden.

2.2 Maasbree in het landschap

Maasbree en directe omgeving hebben een heldere ruimtelijke hoofdstructuur. De historische ontwikkeling van de kern is af te lezen aan de vorm en het patroon van hoofdroutes en ruimten.

Het dorp is gelegen in een bijzonder open landschap aan de noordzijde en een meer kleinschalig landschap aan west- en zuidzijde. In de omgeving komen geen structurerende bosgebieden voor.

Reeds in 1240 bestond de gemeenschap Bree. Lange tijd vormde de kerk letterlijk en figuurlijk het middelpunt van het dorp. Van hieruit ontwikkelde het dorp zich als een bebouwde lintstructuur, eerst in oostwest-richting langs de Dorpstraat daarna in zuidelijke richting langs de Pastoor Leursstraat en de Baarlosestraat.

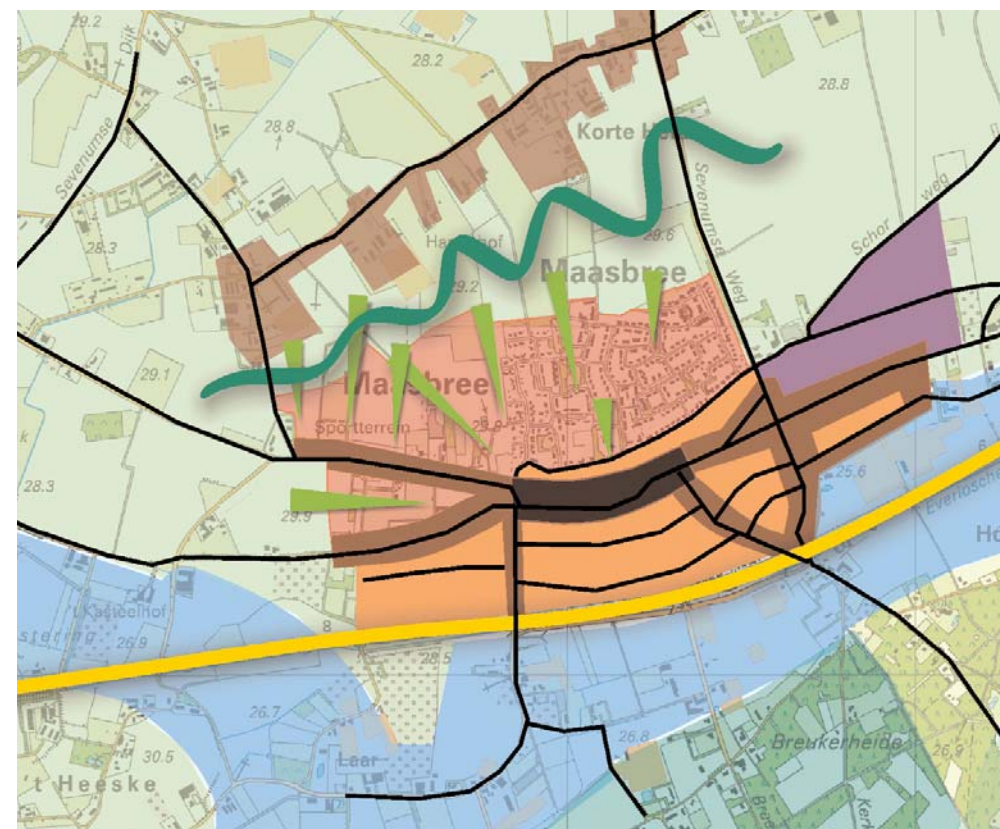
2.3 Ruimtelijke structuur kern Maasbree

Lange linten

Kenmerkend voor de structuur van kern en omgeving zijn de lange linten in oostwest-richting. De Dorpstraat en het verlengde ervan is het meest bepalend. De linten dragen de kern en zetten zich voort tot ver erbuiten. Ze verankeren het bebouwde en het onbebouwde gebied en zijn bepalend voor de identiteit van de kern. Aan de zuidzijde ligt Maasbree tegen de N275. Deze vormt zowel de grens van de kern als de meest zuidelijke lijn in oostwest-richting.

Binnen Maasbree lijken de linten als het ware te worden 'samengeperst'. De maaswijdte is beperkt. In het centrum zijn geen voortuinen en in het straatbeeld komt nauwelijks groen voor. Door verdichting die door de jaren heen heeft plaatsgevonden, is het lint dicht bebouwd en heeft het een steenachtig karakter. De bebouwde structuur van het centrum is ten opzichte van de rest van de kern onregelmatig. Rondom de kerk zijn een aantal grotere elementen aanwezig. Dit zijn vooral oudere panden en recente inbreidingen met een bijzondere functie of woonvorm. In de gehele kern heeft de lintbebouwing overwegend een kleinschalig en divers karakter.

Naar buiten toe waaieren de linten uit in westelijke en oostelijke richting. Dit patroon wordt versterkt doordat de wegen zich splitsen met Y-splitsingen. De maaswijdte van de linten neemt toe en het steenachtige karakter neemt af ten gunste van een agrarisch karakter. De bebouwing wordt opener en lossier. De afstand tussen de bebouwing neemt toe en de kavels worden groter. Het karakter wordt groener; de woningen hebben voor- en zijtuinen. Tussen de bebouwing door zijn de groene spie-vormige gebieden tussen en achter de linten zichtbaar.



Aangezien de lintbebouwing geleidelijk opener wordt, vindt de overgang van kern naar buitengebied langzaam plaats. Er is geen sprake van een harde grens tussen kern en buitengebied. In het agrarisch gebied rondom Maasbree is aan de linten kleinschalige en open agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Incidenteel komen net achter de lintbebouwing grote kassen voor.

Binnen het patroon van de lange linten in oostwest-richting loopt incidenteel een weg in noordzuid-richting. Vanuit het oudste deel van het dorp lopen enkele wegen naar het zuiden. In het oostelijk deel van de kern loopt de Sevenumseweg als een rechte lijn naar het noorden en ten westen van de kern de Sevenumsedijk.

Noordelijke woonbuurten

Na een steeds verdere verdichting van de linten, hebben latere uitbreidingen plaatsgevonden als lobben aan de noordzijde van de kern. De hier aanwezige woonwijken Achter de Hoven, Heierveld en Haenenhof maken geen onderdeel uit van de oostwest-gerichte hoofdstructuur. Het vormen aparte gebieden, ruimtelijk los van de linten.

De bebouwingsstructuur van de noordelijke woonwijken is kleinschalig, regelmatig en dicht. Woningtypen en kavels-grootten zijn binnen dit totale gebied vergelijkbaar. Het betreffen met name (half)vrijstaande woningen en in mindere mate rijenwoningen. Achter de Hoven heeft vooral een amorf karakter door korte en verspringende straten. Heierveld heeft een meer rechtlijnige structuur terwijl Haenenhof bepaald wordt door concentrische opbouw.

Aan de noordzijde eindigen de woonwijken in het open agrarisch landschap. Na enig vrijwel onbebouwd gebied is aan deze zijde het lint Korte Heide met agrarische bebouwing gelegen.

Groene lobben

Het totale noordelijke woongebied wordt gesegmenteerd door groene lobben. De meest sterke is die centraal gelegen is in Heierveld. Het groene karakter van het open agrarische buitengebied wordt in de buurt voorgezet door een brede groenzone die is ingericht als groenvoorziening voor het omliggende woongebied. De groenzone ligt centraal in de buurt en vormt op dit niveau de meest bepalende drager. In het gebied tussen de zone en het centrum van het dorp, zijn de begraafplaats en de aansluitende groenvoorziening gele-

gen. Alhoewel in praktijk minder herkenbaar, is dit in potentie een groenstructuur vanuit het buitengebied tot in het hart van de kern.

In de wijk Achter de Hoven is een vergelijkbare centrale groenzone aanwezig. Deze is echter beperkter van omvang en daardoor een ruimtelijk minder krachtig element.

In de meest recente wijk Haenenhof is geen centrale groene lob opgenomen maar zijn deze gelegen aan de randen van het de woonbebouwing. Aan de westzijde vormt deze geen scheiding tussen twee woongebieden maar de overgang van de woonbuurt naar het gebied met tennishal en agrarische functies.

2.4 Plannen voor het westen van de kern

Voor het westelijk deel van Maasbree zijn verschillende plannen in diverse stadia van ontwikkeling.

- Voor de locatie In den Bosch ten noorden aan de Molenstraat ligt een plan om op de korte termijn te voorzien in een nieuw woongebied. Op dit moment zijn op die locatie drie trainingsvelden van sportpark Meuleveld aanwezig. Die dienen van de locatie verplaatst te worden.
- Dit was aanleiding om het plan te onderzoeken om verderop aan de Breetse Peelweg een geheel nieuw sportcomplex te ontwikkelen. Hier kunnen alle voorzieningen bij elkaar gesitueerd worden.
- Wanneer het sportcomplex van de locatie Meuleveld aan de zuidzijde van de Molenstraat verdwijnt, dan komt deze locatie op de lange termijn vrij voor de ontwikkeling van woningbouw. Deze locatie biedt hiertoe vanwege de redelijk dichte ligging bij het centrum van de kern een goede aanleiding.

Om al deze ontwikkelingen gestructureerd te laten verlopen, is een goed ruimtelijk kader van belang. Dit mede gezien de lange looptijd van de verschillende plannen. Binnen het kader worden de hoofdlijnen uitgezet, concrete invullingen zijn flexibel invulbaar.

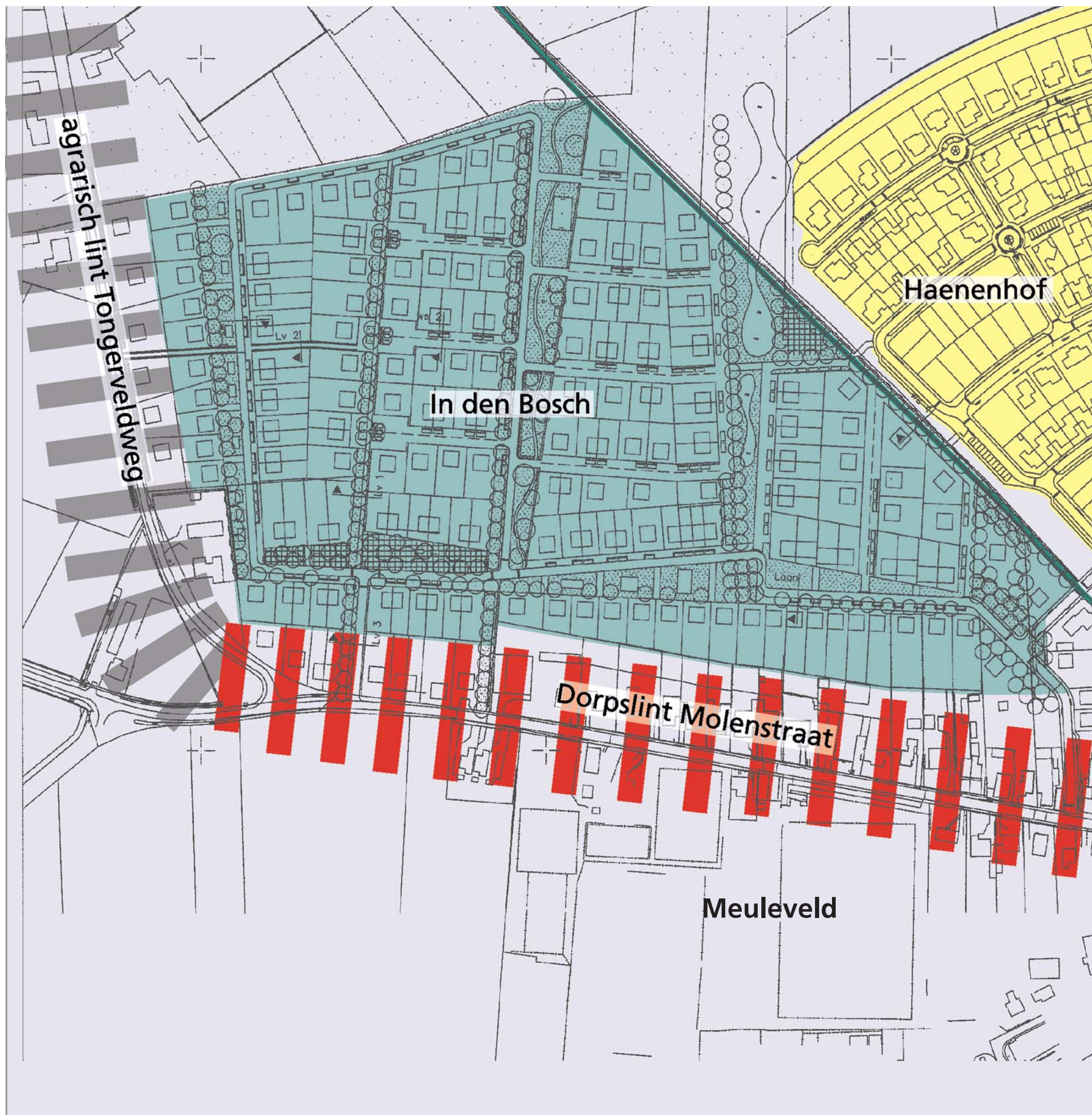
agrarisch lint Tongerveldweg

In den Bosch

Haenenhof

Dorpslint Molenstraat

Meuleveld



3. DE WESTELIJKE WOONGEBIEDEN

3.1 Structuurbeeld

Bij de definiëring van beeldkwaliteit kan een onderscheid gemaakt worden in twee niveaus: het structuurbeeld en de identiteit¹.

Het structuurbeeld betreft de ruimtelijke relatie tussen objecten of elementen. Het geheel van te onderscheiden delen en elementen waartussen een waarneembare samenhang bestaat. Door een heldere en samenhangende opbouw van een gebied kan men zich goed oriënteren of een ruimtelijke voorstelling van het gebied vormen. Herkenbare dragers, accenten en een samenhangend patroon van deelgebieden dragen bij aan een duidelijk structuurbeeld.

Met de identiteit wordt de herkenbare eigenheid van een gebied of ruimtelijk object bedoeld. De identiteit is bepalend voor de vorming van een duidelijk beeld. Het 'eigen gezicht' is onder meer van belang voor de identificatie, de emotionele betekenis of gehechtheid die bewoners of gebruikers aan de omgeving toekennen. Identiteit kan onder andere ontleend worden aan kenmerkende functies, kenmerkende bebouwing of een specifieke ligging.

Dragers

Op het niveau van geheel Maasbree en omgeving vormen de lange linten structuurdragere. Deze dragen de kern en verbinden het bebouwde en landelijk gebied.

Bebouwingslinten behoren tot de meest kenmerkende bebouwingsstructuren van de zandgronden van Zuid Nederland. Het net van verbindingswegen tussen het groot aantal bebouwingsconcentraties op de zandgronden vormt een vanzelfsprekende aanleiding voor het bouwen. De draagkrachtige bodem biedt ook alle mogelijkheden daartoe. De oudere linten in oudere dorpen hebben meestal een kenmerkend gebogen verloop. De oorspronkelijke bebouwing heeft meestal een agrarische functie gehad. Ook nu komen nog veel boerderijen voor.

In het westelijk deel van Maasbree zijn de Molenstraat, de Tongerveldweg en de Westeringlaan ruimtelijke dragere. Deze bepalen de ruimtelijke hoofdstructuur en geven identiteit aan de kern. Er bestaan plannen om aan de Molenstraat en de Westeringlaan woningbouw te ontwikkelen. Deze dient zich te voegen binnen de voor deze dragere geformuleerde ruimtelijke structuur en identiteit.

In de paragrafen hierna worden typering, architectuur en inrichting geformuleerd voor de Molenstraat en de Tongerveldweg.

Gebieden

De dragere zijn bepalend voor een indeling in deelgebieden. Elk deelgebied is een ruimtelijk samenhangende eenheid met een eigen identiteit die bepaald wordt door de ruimtelijke verschijningsvorm, de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Op het niveau van het westen van Maasbree zijn de woonwijk Haenenhof en de toekomstige wijken In den Bosch en Meuleveld gebieden.

Bij de ontwikkeling van Haenenhof heeft een beeldkwaliteitplan mede richting gegeven aan de identiteit van de wijk. Voor de woonwijk In den Bosch, die de komende jaren ontwikkeld zal worden, is het beeldkwaliteitplan opgenomen in hoofdstuk 4.

¹ Naast het structuurbeeld en de identiteit kan nog een derde component onderscheiden worden; betekenis. Deze wordt hier niet expliciet behandeld maar in andere onderdelen verwerkt.

3.2 Molenstraat

Typering

De Molenstraat vormt binnen de kern Maasbree het centrale dorpslint. Hierlangs heeft het dorp zich door de jaren heen ontwikkeld. Vanuit het centrum van Maasbree nemen de bebouwingsdichtheid en de functionele diversiteit af en het groene karakter toe.

Architectuur

Nieuwe woningen dienen te passen binnen het diverse beeld van woningen die reeds aanwezig zijn aan de Molenstraat. Alle woningen zijn vrijstaande of half vrijstaande eengezinswoningen.

Nieuwe percelen aan het lint zijn, evenals de bestaande percelen, voor 'nieuwbouw-begrippen' relatief diep. Alle woningen hebben een voortuin. Door de diepte van de percelen zijn de voortuinen eveneens relatief diep. Het groen in de voortuinen is van belang voor het groene beeld van de Molenstraat. De dieptes van de voortuinen zijn verschillend, hierdoor verspringt de rooilijn. Nieuwe woningen worden of evenwijdig met de weg of recht op de kavel (en met een kleine hoekverdraaiing ten opzichte van de weg) gesitueerd.

Alle woningen zijn voorzien van een kap. De goothoogte varieert tussen de één en twee bouwlagen. Het woningtype, de kapvorm en -richting, het materiaal- en kleurgebruik zijn per woning verschillend. Dit bepaalt het diverse beeld.

Inrichting

De huidige inrichting van de Molenstraat wordt grotendeels gehandhaafd. Dit houdt in een duidelijke rijbaan in grijs asfalt en aan weerszijden een trottoir. Deze inrichting benadrukt de verkeersfunctie die de Molenstraat vervult voor Maasbree.

Ondanks de verkeersfunctie zijn verschillende drempels in de Molenstraat aanwezig. Deze zijn maatschappelijk geaccepteerd en dragen bij aan een dorpsveiligheid. Het aantal zal echter verminderd worden. De drempels zijn uitgevoerd in klinkers.

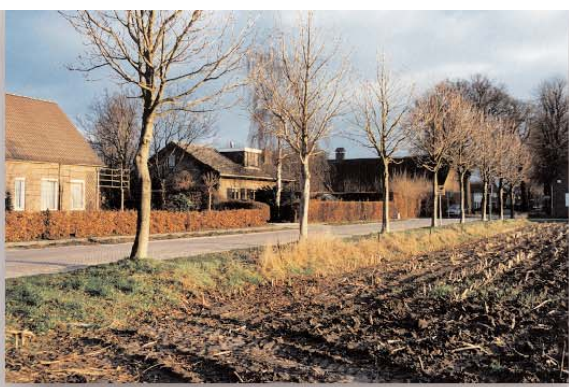
Om de verkeersveiligheid nog verder te verbeteren, worden in de toekomst aan weerszijden van de rijbaan fietsstroken onderscheiden. Deze zijn noodzakelijk vanwege het vele fietsverkeer dat mede in verband met het sportcomplex gebruik maakt van de Molenstraat. De fietsstroken worden markant gemaakt door een uitvoering in rood asfalt.

Ter plaatse van de inritten naar de percelen wordt de trottoirband onderbroken en is een inrit in klinkers uitgevoerd. Parkeren is aan één zijde langs de rijbaan toegestaan.

Het aandeel groen in het openbaar gebied is beperkt. Door de ruime voortuinen heeft de straat toch een groen karakter. Op het sportcomplex zijn langs de weg diverse volwassen bomen aanwezig. Het verdient aanbeveling deze bij herontwikkeling zoveel mogelijk (op particuliere percelen) te handhaven.

De inrichting van de Molenstraat kan aantrekkelijker worden door één familie van straatmeubilair (met name straatverlichting) met een meer dorps uitstraling.





3.3 Tongerveldweg

Typering

De Tongerveldweg is een typisch agrarisch lint. Een weg die het buitengebied doorsnijdt. Aan het lint zijn af en toe ruime percelen aanwezig met een (van oorsprong) agrarische functie. De onderlinge afstand tussen de bouwpercelen is groot, het groen overheerst in het beeld. Tussen en over de bebouwde percelen is het achterliggende open agrarisch gebied waarneembaar.

Architectuur

Nieuwe woningen aan de Tongerveldweg dienen zich te voegen binnen het bestaande agrarische karakter. De architectuur is hierop afgestemd.

Binnen de bestaande situatie is de onderlinge afstand van de bebouwing groot, hiertussen is (agrarisch) groen aanwezig. De nieuwe woonpercelen aan de Tongerveldweg zijn daarom relatief breed. Hierdoor blijft in het straatbeeld de afwisseling groen - bebouwing waarneembaar.

De voortuinen zijn minimaal 6 meter diep en wisselend van diepte. Dit benadrukt de individualiteit van de verschillende woningen.

Alle woningen zijn vrijstaande eengezinswoningen. De woningen worden uitgevoerd als heldere kloeke bouwmassa's. Eén duidelijke hoofdbouwmassa en bijgebouwen worden zoveel in de hoofdbouwmassa (onder de kap) gesitueerd. Losse bijgebouwen worden duidelijk vrijstaand, achter op het perceel, gesitueerd en uitgevoerd met een kap.

Passend bij het agrarisch karakter hebben alle woningen een kap met een flauwe dakhelling; minimaal 20° en maximaal 30°. (Dit geldt ook voor bijgebouwen.) Daarnaast ligt de goothoogte op de eerste bouwlaag; maximaal 3,5 meter.

Het kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en natuurlijk en wordt gematerialiseerd in de vorm van een gevel in rode bakstenen een dakbedekking van rood/bruine dakpannen.

Inrichting

De inrichting van de Tongerveldweg blijft hetzelfde als de bestaande situatie. De inritten van de weg naar de woonpercelen worden uitgevoerd in een grijze klinkerbestrating.





4. IN DEN BOSCH

4.1 Stedenbouwkundig plan

Uitgangspunten

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor In den Bosch stonden de begrippen kwaliteit, duurzaamheid en diversiteit centraal. Dit is onder andere vertaald in een goede afstemming op de landschappelijke onderlegger. De 'genius loci', de geest van de plek, is als de drager voor het plan opgepakt. Deze is van groot belang aangezien In den Bosch aan de rand van het dorp ligt, waar het landschap het beeld bepaalt.



De locatie

In den Bosch is gelegen aan de noordwestzijde van Maasbree ten noorden van de Molenstraat. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Molenstraat en aan de westzijde door de Tongerveldweg. Aan de Molenstraat en aan de Tongerveldweg zijn een aantal bestaande woningen aanwezig. Aan de noordzijde ligt de plangrens in het agrarisch gebied ten zuiden van lint Korte Heide. Ten oosten van In den Bosch ligt de recente woonwijk Haenenhof.

Op dit moment vormt de locatie onderdeel van het buitengebied dat zich uitstrekt naar het noorden, het westen en het zuiden. Ten noorden van In den Bosch zijn enkele agrarische bedrijven en kassen aanwezig. Centraal op de locatie zijn drie trainingsvelden van het sportcomplex Meuleveld aanwezig, deze worden ten behoeve van de planontwikkeling verplaatst. In het uiterste zuidoosten ligt een klein bosperceel. Langs de oostgrens van het plan en langs de trainingsvelden is volwassen beplanting aanwezig.



Ruimtelijke context

In het vorig hoofdstuk kwam de ruimtelijke context reeds aan de orde. Ter invulling van een duurzame planontwikkeling voegt de ruimtelijke structuur van In den Bosch zich binnen de ruimtelijke context. Concreet voor In den Bosch zijn enkele aspecten van belang.



- Ruimtelijke dragers Molenstraat en Tongerveldweg
In het westen van Maasbree zijn de lange linten en de overgang van de dorpse naar de landelijke karakteristiek bepalend. Bij het ontwikkelen van de locatie In den Bosch zijn de Molenstraat en de Tongerveldweg als structuurdragers in groter verband behouden en versterkt. In het vorig hoofdstuk zijn deze reeds aan de orde gekomen.
- Gebieden achter (en tussen) de lange linten
De spie-vormige gebieden achter en tussen de lange linten hebben een duidelijk andere eigenheid dan de lange linten. Hier is overwegend een groen, informeel karakter bepalend. In den Bosch, het gebied achter de Molenstraat en de Tongerveldweg, kan opgevat worden als zo'n gebied. Het vormt een ruimtelijke eenheid waar een eigen woonmilieu ontwikkeld kan worden.
- Het vormgeven van de dorpsrand
Ten noorden van Maasbree is het oude lint Korte Heide als zelfstandig element in het open agrarisch gebied waarneembaar. Dit is een waardevol, te behouden landschapselement. Om dit te kunnen bewerkstelligen, is tussen de woonbebouwing van de kern en de bebouwing aan het lint een bepaalde maat van open agrarisch gebied noodzakelijk. Hiermee ligt voor het plan In den Bosch de opgave om de dorpsrand vorm te geven. Uitgangspunt is het agrarisch gebied en het woongebied in elkaar over te laten gaan, in elkaar te laten grijpen. Het agrarisch gebied mag vanuit het woongebied waarneembaar zijn.
- Groene segmentering tussen de woonbuurten
In het noordelijk deel van Maasbree worden de verschillende woonwijken van elkaar gescheiden door een groene segmentering. De nieuwe woonwijk In den Bosch wordt eveneens niet 'vast gebouwd' aan Haenenhof maar door groen hiervan gescheiden.

Hoofdstructuur

De gehele locatie In den Bosch wordt ontwikkeld tot woongebied. Hierbij worden verschillende gebieden met verschillende woonmilieus onderscheiden. Op hoofdstructuurniveau wordt een onderscheid gemaakt tussen wonen aan het lint (de Molenstraat en de Tongerveldweg) en wonen achter het lint. Wonen achter het lint wordt vervolgens verder gedifferentieerd in verschillende milieus.

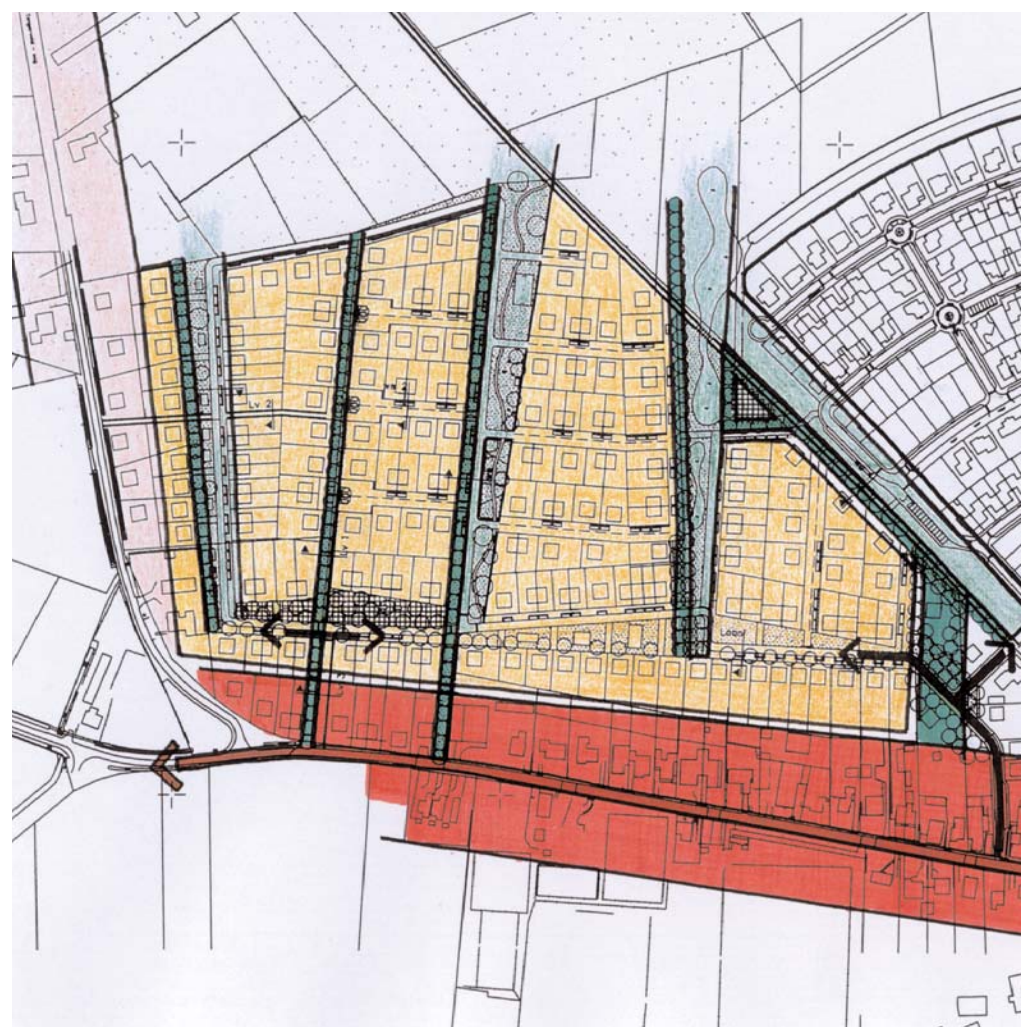
Wonen aan het lint

De Molenstraat vormt een structuurdrager binnen de ruimtelijke context en wordt als lint benadrukt door woningen direct hierop te oriënteren. Deze worden uitgevoerd in anderhalf à twee bouwlagen en zijn verschillend van karakteristiek; verschillende kapvormen en richtingen, verspringende rooilijn, diverse kleurstellingen. De kavels variëren in breedte en in diepte. Dit sluit aan bij de karakteristiek van de bestaande woningen die reeds aan de Molenstraat aanwezig zijn.

De Tongerveldweg wordt eveneens aangemerkt als een structuurdragend lint. Dit heeft echter een heel andere karakteristiek; agrarisch en landelijk in vergelijking met het dorpse van de Molenstraat. De kavels zijn ruim en vooral breed, dit om het groene zicht vanaf de weg te handhaven. De voorgevelrooilijnen zijn verspringend en de woningen zijn op de weg georiënteerd. De woningen hebben dezelfde kenmerken als de reeds aanwezige agrarische bebouwing; kloeke heldere bouwmassa's met een kap met een flauwe dakhelling.

Wonen achter het lint

Achter de (toekomstige) woningen aan de Molenstraat en de Tongerveldweg ligt het gebied 'achter het lint'. Dit gebied ligt aan de rand van het dorp, op de overgang naar het agrarisch buitengebied. Het heeft een ietwat solitaire ligging en de introverte sfeer van een gebied achter het lint met een rustig en groen karakter. Dit wordt benadrukt door de ontsluiting van het gebied. Tussen de bebouwing aan de drager Molenstraat door, steekt op twee plaatsen een weg naar het achterterrein (één hiervan is de bestaande Heierveldlaan). In het gebied achter het lint is de noordzuidrichting bepalend. Dit is de richting van de percelen en landschapselementen op de landschappelijke onderlegger. Door het gebied in deze richting te ontwikkelen wordt een zachte dorpsrand ontwik-



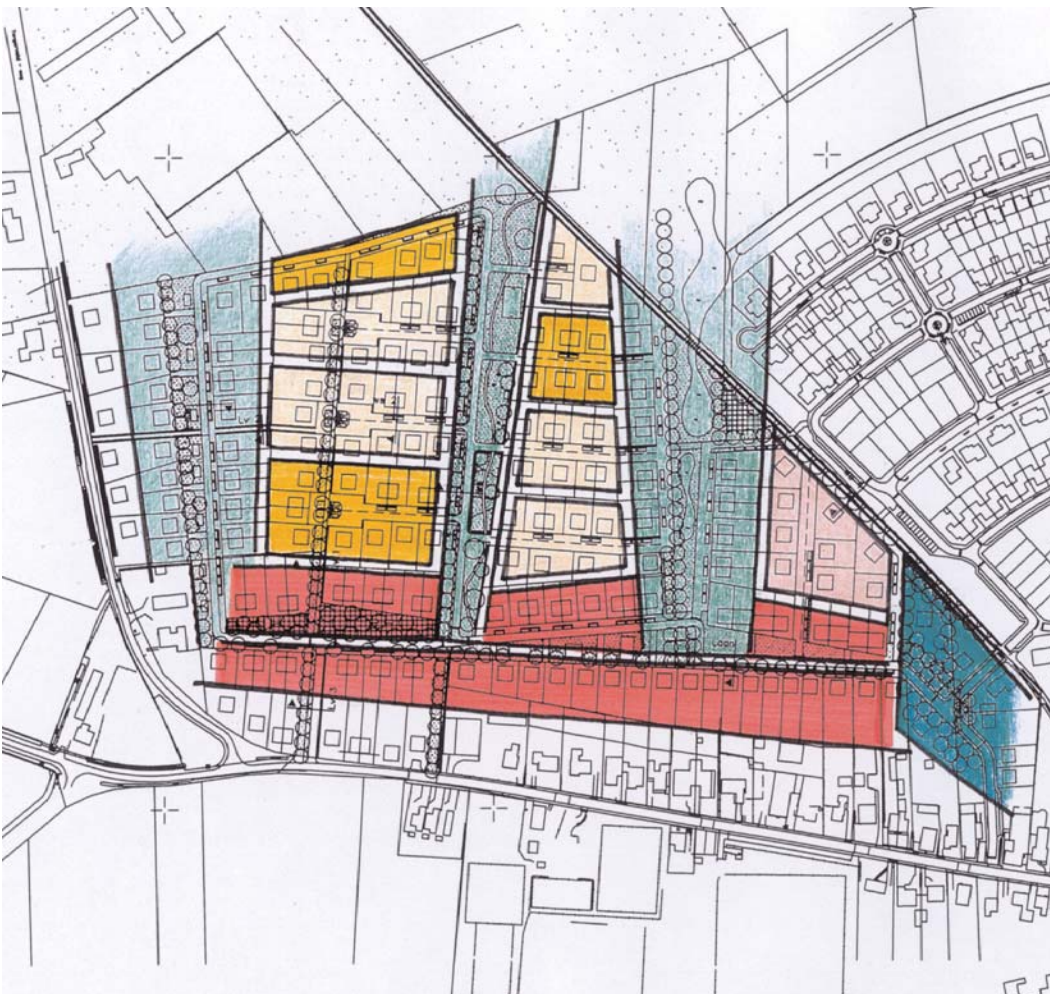
keld. Het woongebied en agrarisch gebied gaan voelbaar in elkaar over.

Achter het lint wordt de achterzijde van de Molenstraat afgerond. Hier tegenaan wordt een front van woningen gerealiseerd, een stevige wand met uniforme woningen aan een groene ruimte. Dit vormt een nieuw gezicht voor het gebied achter het lint.

Het gehele gebied achter het lint wordt, overeenkomstig de landschappelijke onderlegger in noordzuidrichting, gesegmenteerd door groen. Drie brede, open groene scheggen steken vanuit het agrarische buitengebied het woongebied in. Deze worden 'opgevangen' door hiervoor beschreven stevige wand. Een verdere segmentering vindt plaats door een aantal bomenrijen. Enkele hiervan staan aan de randen van de groene scheggen, anderen staan op zichzelf. Voor een deel betreft dit reeds aanwezige boombeplanting. In het uiterste oosten van het plan, bij de aansluiting op de Heierveldlaan, vormt een te behouden bosje van volwassen boombeplanting in hetzelfde ritme een natuurlijke beëindiging van de woonwijk. Dit sluit aan bij de na te streven segmentering tussen de verschillende woonwijken. Vanuit de kom gezien vormt dit bosje

een duidelijke groene entree voor de nieuwe woonwijk.

Met de groene segmentering als uitgangspunt, worden in het gebied achter het lint verschillende woonmilieus onderscheiden. Aan de groene scheggen wordt 'statig wonen aan het open groen' nagestreefd. Een bebouwingswand met in ieder geval één uniform element. Enkele van deze wanden zijn gelegen achter een bomenrij. Centraal in het gebied wordt het intieme milieu van 'wonen in groene kamers' ontwikkeld. Kleine introverte, ruimtelijke eenheden die gevormd worden door bomenrijen en haagjes. Per 'kamer' een eigen woonsfeer, alle kamers verschillend. Het meest oostelijke deel van het plan zal wat betreft sfeer meer aansluiten op Haenenhof. Enkele van de woningen zijn ook georiënteerd op Haenenhof.



Groen

Het binnen het plan aanwezige groen is van groot belang voor de ruimtelijke structuur van het woongebied.

Vanuit het agrarisch buitengebied steken enkele groene scheggen het woongebied in. Deze worden open ingericht zodat zicht op het buitengebied mogelijk is. De inrichting wordt eveneens afgestemd op een geleidelijke overgang van agrarisch gebied naar woongebied. In de scheggen krijgen voorzieningen als een speel- en verblijfsplek, bloemperken en water ten behoeve van lokale infiltratie een functie. In het zuiden van het plan is een groene scheg in oostwestrichting aanwezig. Deze heeft meer het karakter van een laan in het woongroen. Ruimtelijk is deze opgedeeld in drie verschillende eenheden en alle drie de delen hebben een andere inrichting.

In de huidige situatie zijn in het plangebied langs de aanwezige voetbalvelden houtwallen aanwezig en in het uiterste oosten een particulier bosje. Momenteel beide erg wild met veel onderbeplanting en is er sprake van enig achterstallig onderhoud. Toch heeft de beplanting in potentie een grote waarde voor het toekomstig woongebied. Volwassen groen geeft een waardevolle karakteristiek aan een nieuwe, jonge woonomgeving. Waardevolle boombeplanting wordt zoveel mogelijk behouden en in het plan ingepast; in de bomenrijen langs de groene scheggen, in de groene wig tussen Haenenhof en In den Bosch en het bosje in het oosten van het plan. Om dit daadwerkelijk te kunnen realiseren is een beheer- en verjongingsplan nodig. Waardeloos groen dient verwijderd te worden, de onderbeplanting gesnoeid en nieuwe aanplant ingevoegd. Aangezien de bomenrijen onderdeel vormen van de woonomgeving, dienen deze op diverse plaatsen doorbroken te worden voor ontsluitingen. Ook dient het mogelijk te zijn een langzaam verkeersverbinding onder de bomen door te realiseren. In het bosje in het oosten van het plan is de mogelijkheid opgenomen om twee woningen te realiseren. Hierbij dienen bestaande bomen zoveel mogelijk (in de tuin) gehandhaafd te blijven.

In het plan zijn, om het plangebied te segmenteren en een besloten karakter te geven, een aantal bomenrijen, solitaire bomen en haagjes opgenomen. Het type boom wordt afgestemd op de functie en de plek. Een eigen boom per



groene scheg versterkt de identiteit en de eigenheid van de scheg. Langs zijtuinen, in de besloten groene kamers en langs de doorgaande langzaamverkeersroute aan de westzijde van het plan zijn haagjes opgenomen.

In deze planopzet is het openbaar groen zoveel mogelijk geconcentreerd in grote eenheden. In het algemeen wordt bij de inrichting rekening gehouden met een eenvoudige wijze van onderhoud en is de sociale veiligheid een aandachtspunt.

Ontsluiting

In groter verband wordt de kern Maasbree ontsloten door de provinciale weg N275 en de Sevenumseweg. Dit zijn beide gebiedsontsluitingswegen buiten de bebouwde kom. De interne verkeersstructuur wordt gevormd door de as Molenstraat - Dorpsstraat en de Pastoor Leursstraat. In termen van Duurzaam Veilig zijn dit erftoegangswegen die het verkeer verzamelen en verdelen van en naar de wijken en het centrum. De drempels in de Molenstraat zijn in principe strijdig met deze functie, maar blijven deels gehandhaafd vanwege de route naar de sportvelden en aangezien ze maatschappelijk algemeen geaccepteerd zijn. Voor de Heezestraat wordt niet voorzien in een verkeersfunctie. Voor de toekomst wordt de mogelijkheid van een rotonde op de aansluiting Pastoor Leursstraat - Provinciale weg N275 open gehouden. De overige wegen binnen de bebouwde kom hebben een functie als woonstraat ofwel verblijfsgebied; hier staat het verblijven centraal en is de auto slechts te gast.



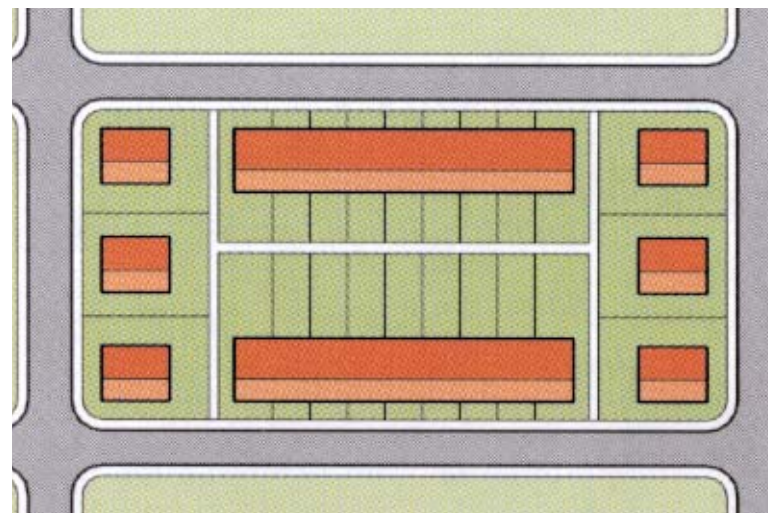
Voor auto's wordt In den Bosch primair vanaf de Molenstraat ontsloten via twee aansluitpunten; één ter plaatse van de bestaande Heierveldlaan en één meer naar het westen, net voor de aansluiting op de Tongerveldweg. De Heierveldlaan vormt momenteel de ontsluitingsweg naar Haenenhof. Hierin zijn twee knikken aanwezig. Ter plaatse van de eerste knik wordt deze recht doorgetrokken, het bestaande bosje door en In den Bosch in. Er wordt niet voorzien in een auto-ontsluiting op de Tongerveldweg.

Het gehele woongebied wordt ingericht als 30 km gebied. De auto is ondergeschikt aan het langzaam verkeer en het verblijfsklimaat. Intern worden enkele lanen gerealiseerd die weer toegang bieden tot woonstraten. Daarnaast komen paden voor, hier zijn geen woningen met de voorzijde op georiënteerd. Dit biedt extra flexibiliteit in de parkeerruimte. Gezien het hoge autobezit in Maasbree wordt een parkeernorm van 1,7 gehanteerd. Hierbij wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats (garage niet meegerekend) op eigen erf voor (half) vrijstaande woningen. De overigen worden ingepast in het profiel of in het openbaar gebied.

De afstand van In den Bosch naar het centrum is aantrekkelijk genoeg om de fiets een volwaardig alternatief voor de auto te laten zijn. Aan de noordwestzijde wordt aangesloten op het pad voor langzaam verkeer dat reeds aan de westzijde van Haenenhof aanwezig is. Deze doorgaande route legt een verbinding tussen het lint Korte Heide en het noordelijk agrarisch gebied en het dorpscentrum. In het woongebied wordt via de woonstraten een herkenbare route voor het langzaam verkeer in oostwestrichting ontwikkeld die hierop aansluit. Deze legt tevens een relatie met de Tongerveldweg. In de toekomst is deze wellicht van groot belang wanneer het sportpark naar het westen van de kern verplaatst wordt. Zeker is dat het sportpark verplaatst wordt. De route wordt aantrekkelijk ingericht in combinatie met groen en sociaal veilig aan woningen die er zicht op hebben. Langs de hoofdentrees en onder de bomenrij wordt op de Molenstraat aangesloten.

Energie en water

Bij de hoofdstructuur is een groot deel van de woningen in oost - westelijke richting verkaveld. Hierbij is in de maatvoering van de diepte van de tuinen rekening gehouden met de schaduwpatronen die de bebouwing veroorzaakt.



In het algemeen is de zandgrond in de omgeving uitermate geschikt voor de infiltratie van hemelwater. Binnen dit plan wordt infiltratie van dakvlakken en verhardingen nagestreefd. Uitgangspunt is dat er geen oppervlakkige afstroming van hemelwater plaats vindt, het regenwater wordt dus ondergronds getransporteerd. Regenwater dat op dakvlakken van particulieren valt, wordt op het particuliere perceel via een particuliere infiltratievoorziening geïnfiltrerd. Regenwater dat terechtkomt op (openbare) verhardingen, wordt ondergronds getransporteerd naar een infiltratievoorziening. Afgestemd op de huidige afwateringsrichting worden deze gesitueerd in de groene scheggen en langs de bomenrijen. Ruimtelijk is hier een lichte depressie een open begroeiing (gazon) waarneembaar. Daarnaast wordt in de meest oostelijke scheg voorzien in een waterretentie. Beide voorzieningen passen uitstekend binnen de na te streven open inrichting van het groen.

Bebouwing

In het gehele plan zijn ongeveer 225 woningen opgenomen. Alle woningen zijn eengezinswoningen. Qua woningtype zijn deze afgestemd op de behoefte van de toekomstige bewoners. Bij de verkavelingopzet is getracht bij een gefaseerde ontwikkeling steeds een divers aanbod te kunnen bieden. De verkavelingopzet en de juridische regeling zijn overigens zodanig flexibel dat bij een gewijzigde behoefte in een later stadium andere woningtypen mogelijk zijn (bij de realisatie van de tweede fase van het plan). Hierbij wordt afstemming gezocht met het volkshuisvestingsplan en actuele cijfers.

De sfeer van het woongebied dient aan te sluiten bij het dorps karakter van Maasbree. Realisatie van dit woonklimaat is mogelijk met een woningdichtheid van circa 19 woningen per hectare. Vanuit de markt bestaat vooral behoefte aan vrijstaande en half vrijstaande woningen in de vrije sector. Daarnaast verdient de huisvesting van senioren en jongeren de aandacht. Op een aantal plekken is hierin specifiek voorzien. Voor senioren uit zich dit door de mogelijkheid om laag te bouwen en voor jongeren om op kleinere kavels te bouwen.



4.2 Structuurbeeld

Bij de definiëring van beeldkwaliteit kan een onderscheid gemaakt worden in twee niveaus: het structuurbeeld en de identiteit .

Het structuurbeeld betreft de ruimtelijke relatie tussen objecten of elementen. Het geheel van te onderscheiden delen en elementen waartussen een waarneembare samenhang bestaat. Door een heldere en samenhangende opbouw van een gebied kan men zich goed oriënteren of een ruimtelijke voorstelling van het gebied vormen. Herkenbare dragers, accenten en een samenhangend patroon van deelgebieden dragen bij aan een duidelijk structuurbeeld.

Met de identiteit wordt de herkenbare eigenheid van een gebied of ruimtelijk object bedoeld. De identiteit is bepalend voor de vorming van een duidelijk beeld. Het 'eigen gezicht' is onder meer van belang voor de identificatie, de emotionele betekenis of gehechtheid die bewoners of gebruikers aan de omgeving toekennen. Identiteit kan onder andere ontleend worden aan kenmerkende functies, kenmerkende bebouwing of een specifieke ligging.

Dragers, gebieden en accenten

Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn in het structuurbeeld voor In den Bosch dragers, gebieden en accenten te onderscheiden. De dragers zijn bepalend voor een indeling in deelgebieden. Elke drager en elk deelgebied zijn ruimtelijk samenhangende eenheden met een eigen identiteit die bepaald wordt door de ruimtelijke verschijningsvorm, de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Een enkele keer wordt een specifieke plek, gelegen aan een drager, ondersteund door een accent.

Dragers:

- De Laan
- Groene Scheggen

Gebieden:

- Kamers
- Hillen

Accent:

- Groene entree

In de paragrafen hierna worden voor alle dragers en gebieden een typering, architectuur en inrichting geformuleerd.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn zeer bepalend voor de beeldkwaliteit van een woongebied. Naast specifieke richtlijnen voor de onderscheiden dragers en gebieden, met eigen identiteiten, zijn hiervoor algemene regels opgesteld die in heel In den Bosch gelden. Daarom wordt gestreefd naar uniformiteit en eenheid in de erfafscheidingen in de hele wijk. Dit gebeurt in overleg met de supervisor. Gedacht kan worden aan:

- Erfafscheidingen in de voortuin (en zijtuin, voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn) uitgevoerd in de vorm van haagjes met een maximale hoogte van 100 cm.
- Zijtuinen die grenzen aan openbaar gebied zijn voorzien van een groen rasterhekwerk. Dit rasterhekwerk heeft een hoogte van 150 cm en wordt beplant met Hedera. Tuinmuren, ook die voortkomen uit de architectuur van de woning, worden zo mogelijk vermeden.

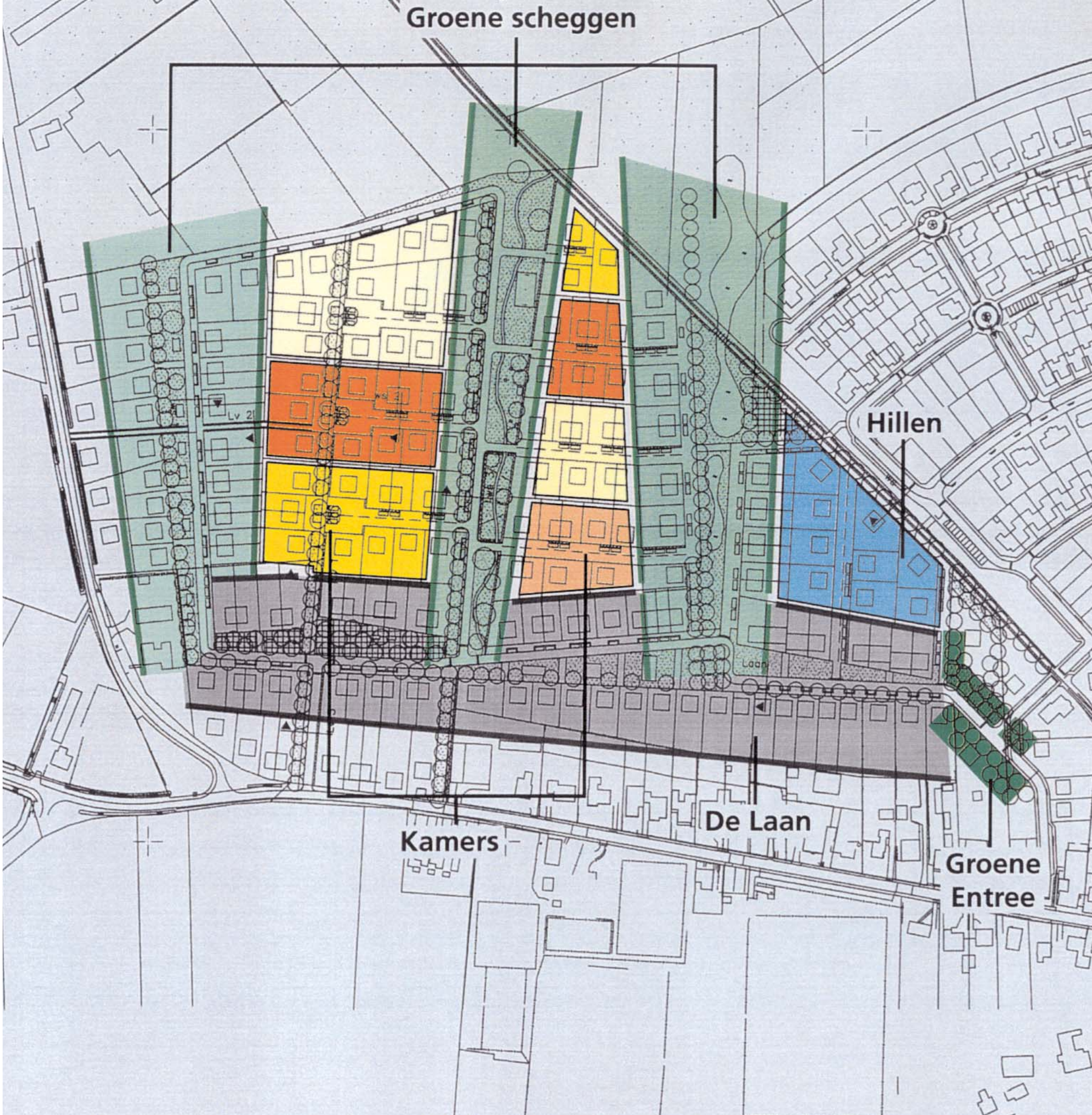
Groene scheggen

Hillen

De Laan

Kamers

Groene
Entree



4.3 De Laan

Typering

De laan vormt de verbinding van het plan met de rest van het dorp. Deze geeft de Molenstraat aan de achterzijde een nieuw gezicht voor In den Bosch. Voor In den Bosch vormt de laan eveneens een verbindende drager. Hieraan is het overige deel van het plan opgehangen. Vanaf de laan zijn de groene scheggen en de bomenrijen te ervaren.

De laan vormt als totaal één geheel en heeft één gezicht door een eenduidige inrichting (laanprofiel) en de rechte bebouwingwand aan de zuidzijde.

Daarnaast is de laan echter opgedeeld in drie ruimten. Deze komen tot stand door verdraaiingen en verspringingen in de noordelijke bebouwingwand en de segmentering door groene scheggen en bomenrijen die de laan kruisen. Mede door het verspringen van de as van de laan wordt een te lange rechtstand voorkomen. De verschillende verblijfsruimten krijgen elk een eigen inrichting.

Architectuur

De architectuur van de woningen aan de laan is eigentijds. De bebouwing aan de zuidzijde vormt een duidelijke structuur met één rooilijn. Hieraan staan overwegend halfvrijstaande en geschakelde woningen, incidenteel een vrijstaande woning. De woningen bezitten een identiek torenelement en hebben een goot op de derde bouwlaag en zijn alle voorzien van een tentdakopbouw. Deze zweven als losse elementen boven de onderliggende massa. De woonkamers vormen de koppellementen tussen de torens en hebben een grotere verdiepingshoogte.

Het geheel wordt benadrukt doordat de torens van de woningen worden uitgevoerd in baksteen en overwegend lichte materialen. De koppelmassa's voornamelijk in glas uit te voeren.

De woningen aan de noordzijde van de laan vormen niet als geheel een eenheid, de drie verschillende delen vormen elk een eenheid. Dit wordt bewerkstelligd door bijvoorbeeld hun architectuur of kleur- en materiaalgebruik.

De woningen worden uitgevoerd in deels een en deels twee

bouwlagen. Ter plaatse van de aanzet van een kap vormt een horizontale daklijst en pregnante beëindiging

Inrichting

Eenzijds vormt de laan als geheel een duidelijke eenheid. Dit wordt bewerkstelligd door een uniform profiel; een rijbaan van 5 meter, aan een zijde een parkeerstrook, aan de andere zijde groen. Aan de zuidzijde is langs de rechte bebouwingwand een rechte, regelmatige bomenrij opgenomen. De bestrating en de boomsoort zijn overal gelijk.

Anderzijds is de laan opgedeeld in drie eenheden. Deze worden met name gevormd door de groenplekken die aan wisselende zijden van de rijbaan gelegen zijn. De groenplekken worden van elkaar gescheiden door de bomenrijen die vanuit de groene scheggen de laan kruisen. De verschillende plekken hebben elk een eigen inrichting. De meest westelijke plek krijgt een plein-achtige inrichting; een bomendek, enkele bankjes en een jeu-de-boulesbaan. De bestrating is uniform en zonder inritten, de woningen zijn over het plein bereikbaar. Subtiële inrichtingselementen voorkomen dat auto's op het hele plein kunnen komen. De centraal gelegen plek wordt ingericht met gazon, solitaire bomen en enkele perken. Op de meest oostelijke plek volstaat door de beperkte maat een gazon met laanbeplanting.

In het uiterste oosten wordt de laan visueel beëindigd door een dichte bomengroep. Dit is voor een groot deel de reeds aanwezige volwassen boombeplanting (in het bosje van Wijnen). Omdat de weg hier een bocht maakt, bepalen de bomen het zicht.





4.4 Groene Scheggen

Typering

De groene scheggen brengen het karakter van het open agrarische buitengebied tot diep in het woongebied.

Van belang is de visuele relatie met het buitengebied. De groene scheggen hebben een open inrichting waardoor direct zicht is op het ten noorden liggende agrarische gebied. Hier lopen koeien te grazen, staat een kas en is in de verte de agrarische bebouwing aan het lint Korte Heide te zien.

Het groen en de openheid staan centraal binnen de scheggen. De inrichting van het groen, de functies die hierbinnen een plek krijgen en de woningen die eraan staan zijn ondergeschikt in het beeld.

Iedere scheg wordt aan één zijde begeleid door een bomenrij. Deze benadrukt de richting van de scheg.

Architectuur

De woningen die aan de scheggen gelegen zijn, zijn ondergeschikt in het beeld. Aan een zijde staan deze achter een bomenrij.

De woningen betreffen alle vrijstaande en halfvrijstaande eengezinswoningen in twee bouwlagen. De architectuur is eigentijds. Om een samenhangend beeld te bewerkstelligen zijn alle woningen voorzien van een plint van minstens een verdieping in een donkerbruine baksteen. Het overige kleuren materiaalgebruik van de woningen is vrij. De woningen worden voorzien van een lessenaarsdak.

Om een te uniforme rechtstand te voorkomen, zijn op de langere stukken vrijstaande en halfvrijstaande woningen gemixt. Daarnaast verspringt de rooilijn, de voortuinen hebben wisselende dieptes.

Aan de centrale scheg staan woningen met de zijgevel aan de groene scheg. Deze woningen hebben een tweezijdige oriëntatie zowel op de woonstraat in de 'kamer' als op de groene scheg. Hierdoor reageren alle woningen op gelijke wijze op de groene scheg.

Voor zijtuinen (grenzend aan de openbare ruimte) en achtertuinen heeft een combinatie van steen en groen de voorkeur. In de zijdelingse erfgrens zal een groen rasterhekwerk van anderhalve meter hoog beplant met Hedera bijdragen aan de eenheid van de wijk.

Inrichting

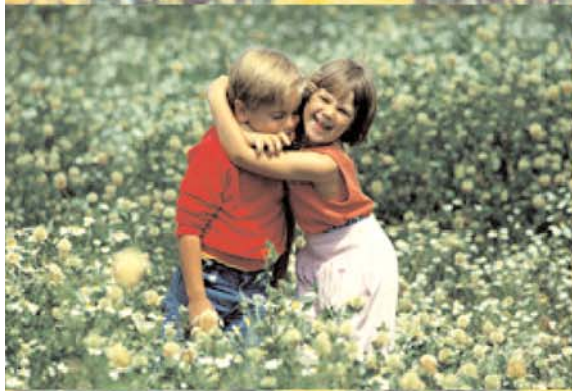
Bij de inrichting van het groen staan openheid en een natuurlijke inrichting centraal. De langgerektheid wordt benadrukt door een bomenrij aan één zijde en een haagje (ter plaatse van de parkeerplaatsen) aan de andere zijde. Hierachter staan woningen.

Straten die dwars door de scheg steken, worden uitgevoerd met een minimaal profiel. Wandelpaden zijn onderdeel van het groen, deze slingeren er doorheen.

Iedere scheg heeft een eigen karakter. In de meest oostelijke scheg staat water centraal. Direct ten noorden hiervan is een retentie gepland. Deze loopt door tot in de scheg. Het fietspad kruist het water met een bruggetje. In het zuiden eindigt de scheg in een bomengroep.

De centrale scheg heeft de meeste gebruiksmogelijkheden. Hierin zijn een speeltuin, een ponywei en een trapveld opgenomen.

De meest westelijke scheg wordt gefragmenteerd door enkele inritten van woningen. Hiertussen krijgen solitaire bomen en perken een plaats.



4.5 Kamers

Typering

De groene scheggen en bomenrijen segmenteren het woongebied in een aantal woonscheggen. Voor een deel zijn deze gelegen aan het groen en vormen als zodanig een onderdeel van de scheggen. Een groot aantal woningen is echter volledig tussen de groene scheggen gelegen. Deze worden ontsloten middels korte straatjes die uitkomen in het groen. Door de ligging tussen het groen en de opdeling in korte woonstraatjes ontstaan kleine besloten eenheden; de zogenaamde kamers. Iedere kamer bevat 10 tot 15 woningen die aan een straatje zijn gelegen. Iedere kamer vormt een eigen karakteristieke sfeer.

Architectuur

De kamers hebben een introverte karakter. Enkele woningen liggen met hun zijkant aan de centraal gelegen groene scheg. Deze hebben een tweezijdige oriëntatie; op de woonstraat en op het groen. Aan de groenzijde dient de eerste bouwlaag te worden uitgevoerd in een donkerbruine baksteen. De hoogte van de woningen is per cluster verschillend en is afgestemd op het architectuurthema.

Om de eigenheid per kamer te versterken, heeft iedere kamer één architectuur of sfeer. De architectuur-thema's zijn; zakelijk-modern (1), boerderette (2), jaren '30 (3) en scandinavisch (4).

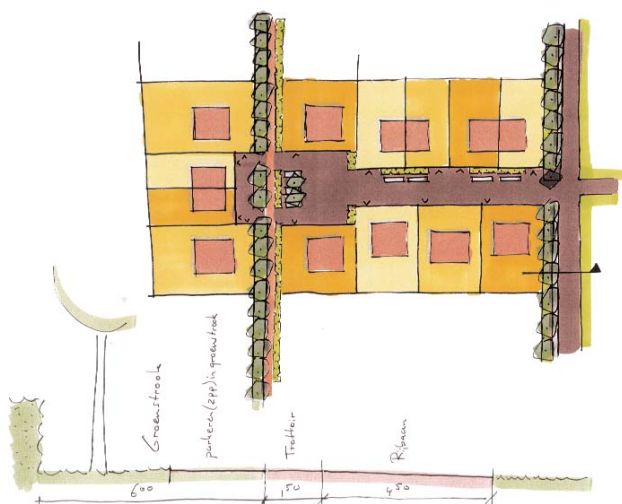
Om een te grote uniformiteit te voorkomen staan binnen de kamer vrijstaande en halfvrijstaande woningen door elkaar. De kavels zijn breed waardoor veel privé-groen vanaf de straat ervaren wordt.

Inrichting

De bestrating van de verschillende kamers wordt op uniform wijze bestraat in een lichtgrijze klinker. Om toch de diverse kamers een verschillende sfeer mee te geven is gekozen om door middel van subtiele inrichtingsmiddelen de identiteit per kamer vorm te geven.

De westelijk gelegen kamers zijn voor autoverkeer doodlopend, aan het einde wordt een keergelegenheid gerealiseerd. Wel zijn de kamers onderling verbonden door een langzaam verkeerspad onder de bomenrij. Dit pad wordt benadrukt door een lichte bestrating.

Het profiel van de straten is 10 meter. Dit is voldoende ruim om de noodzakelijke kwaliteit te garanderen. Parkeren kan voor een groot deel in de kamer opgelost worden. In het profiel is ruimte voor haagjes om het parkeren uit het zicht te houden en het verblijfskarakter te veraangename. Komende in de centrale groene scheg vanuit de kamer, loopt alleen de rijbaan door. De voetpaden worden hier opgevangen in en door het groen.



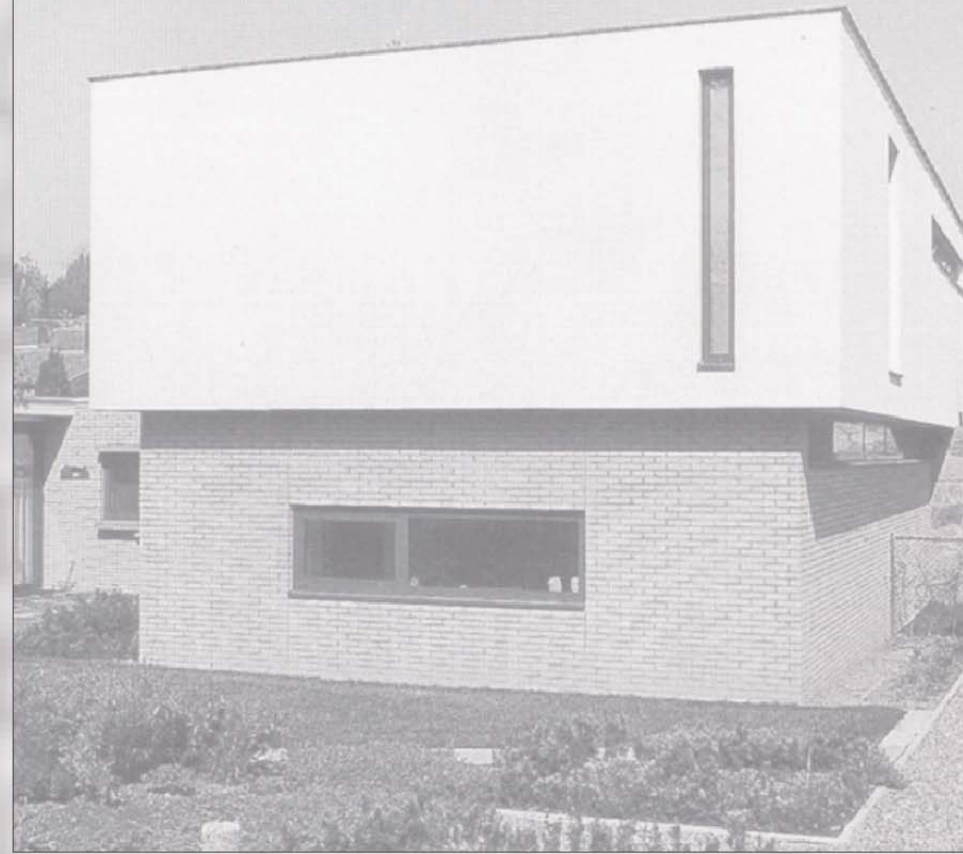




Zakelijk modern (1)

In de zakelijk-moderne kamers wordt de sfeer bepaald door een moderne strakke, kubistische bebouwing in twee bouwlagen. Witte gevels onderstrepen het moderne karakter van de kamers. De witte delen in de gevels worden gestuukt (of geschilderd of gekeind).

Woningen worden met platte daken uitgevoerd.






Boerderette (2)

De sfeer van deze kamers is te vergelijken met Haenenhof. Alle woningen hebben een kap en de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter. De woningen worden uitgevoerd als een heldere, kloeke bouwmassa: garages worden onder de kap gerealiseerd of als losstaand bijgebouw met een eigen kap. In de kapvorm zijn wolfseinden mogelijk, ramen kunnen worden uitgevoerd met een ronde bovenkant en een roeden verdeling.

De kappen worden uitgevoerd in bruinrode of antraciet-kleurige pannen of in riet. De gevels van de woningen worden uitgevoerd in een rode of donkere (streekeigen) baksteen.



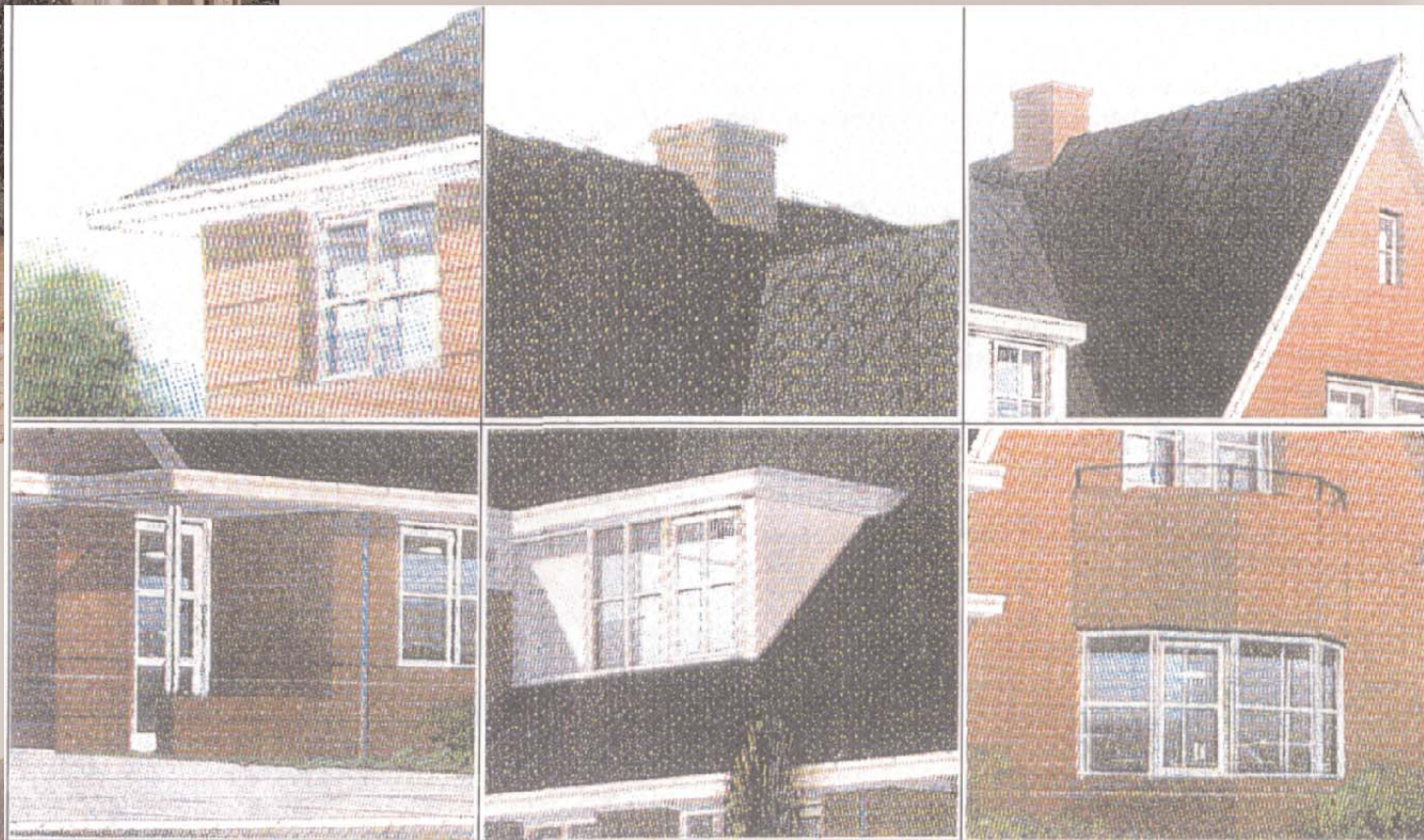
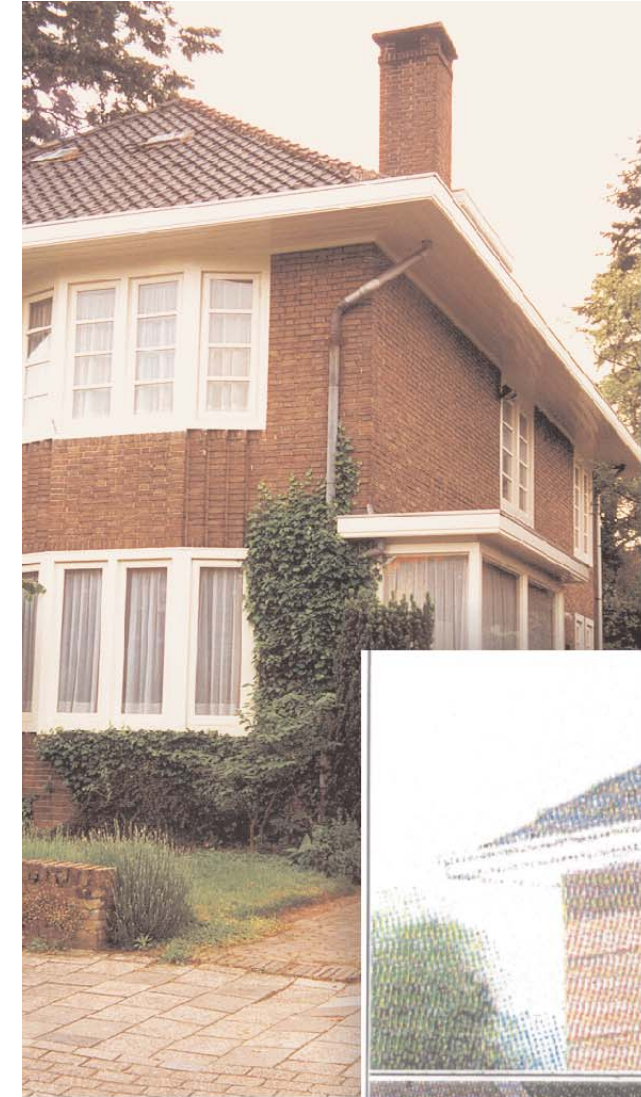


Jaren '30 (3)

De sfeer wordt hier bepaald door jaren '30 architectuur. De woningen worden alle uitgevoerd in een donkere (streekeigen) baksteen en voorzien van een kap die is afgedekt met antracietkleurige pannen. De lijsten worden uitgevoerd in wit lakwerk.

Binnen de architectuur wordt een divers beeld nagestreefd. In de gevels zijn naar voor of achter liggende gevelelementen zoals erkers en uitbouwen aanwezig (deze mogen plat afgewerkt worden). Hierdoor krijgen de gevels een grote mate van plasticiteit. De kaprichting en dakvorm zijn wisselend, evenals de goothoogte. Een stevige uitstekende dakrand (overstek) geeft een accentuering van het onderscheid tussen de kap en de gevel. Schoorstenen worden zoveel mogelijk gemetseld.

De woningen bestaan uit twee verdiepingen met een kap.

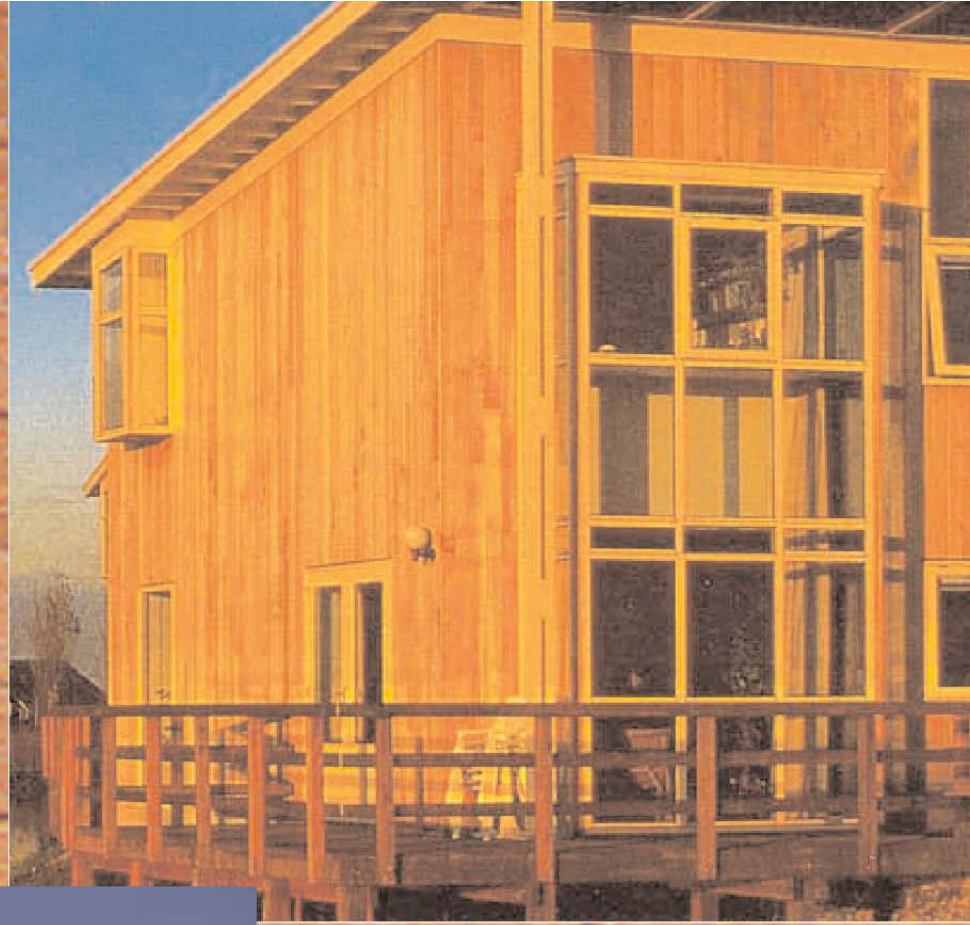




Scandinavisch (4)

De Scandinavische kamers hebben een natuurlijke uitstraling als gevolg van de toepassing van veel hout in de gevels. De boven verdieping wordt uitgevoerd in hout of met een houten gevelbekleding. Indien het geveldeel van de begane grond uitgevoerd wordt in baksteen is het van belang een natuurlijke (streekeigen) kleur baksteen te gebruiken. De woningen hebben pannendaken en grote overstekken. Aan de zuidelijke zijde van de woningen heeft deze veel glas in de gevel.

De goothoogte van de woningen is maximaal 5,5 meter.



4.6 gebied 'voormalige tennishal'

Typering

In het uiterste oosten van In den Bosch ligt het gebied van de voormalige tennishal. Dit gebied ligt relatief dicht bij de bestaande wijk Haenenhof. Tussen Haenenhof en het betreffende gebied ligt een groenstrook met daarin een fietsroute.

In de bestaande situatie zijn een aantal volwassen bomen aan de rand van de groenstrook aanwezig. Voor een deel staan deze in een bosje. De bomen vormen tezamen met het lage groen een mooie rustige wand ten opzichte van de woningen van Haenenhof die overwegend met zijkanten naar In den Bosch zijn gericht.

De bomen worden bepalend voor het toekomstbeeld. Het groen blijft de lage inrichting houden (overwegend gazon) en aan weerszijden van het fietspad wordt een laag haagje aangeplant.

Haenenhof en het gebied van de voormalige tennishal vormen twee aparte woongebieden. Dit gebied maakt onderdeel uit van In den Bosch. De groenstrook en het fietspad vormen de schakel tussen beide buurten.

Architectuur

De woningen in dit gebied zijn ingepakt door de laan, de groene scheg, de groenstrook langs Haenenhof en het bosje van Wijnen. De bebouwing speelt hierdoor een minder opvallende rol in de beeldbepaling.

Deze locatie wordt ingevuld met 'Boerderettes'. De woningen worden uitgevoerd als een heldere, kloeke bouwmassa: garages worden onder de kap gerealiseerd of als losstaand bijgebouw met een eigen kap. In de kapvorm zijn wolfseinden mogelijk, ramen kunnen worden uitgevoerd met een ronde bovenkant en een roeden verdeling.

De kappen worden uitgevoerd in antracietkleurige pannen of in riet. De gevels van de woningen worden uitgevoerd in een rode of donkere (streekeigen) baksteen.

De woningen worden afgedekt met een kap en zijn maximaal twee bouwlagen.

De drie woningen, die aan de groenstrook langs Haenenhof

liggen, hebben een tweezijdige oriëntatie. Deze drie vrijstaande woningen hebben de hoofdmassa gericht op Haenenhof en een aanbouw in de rooilijn van de noordzuidgerichte woonstraten.

In het uiterste oosten is een bosje gelegen. De volwassen bomen zijn zeer beeldbepalend. Met behoud van de bomen, met name aan de randen, kan centraal in het bosje een woning gerealiseerd worden. Deze heeft een goothoogte van maximaal 4,5 meter en is voorzien van een kap.

Inrichting

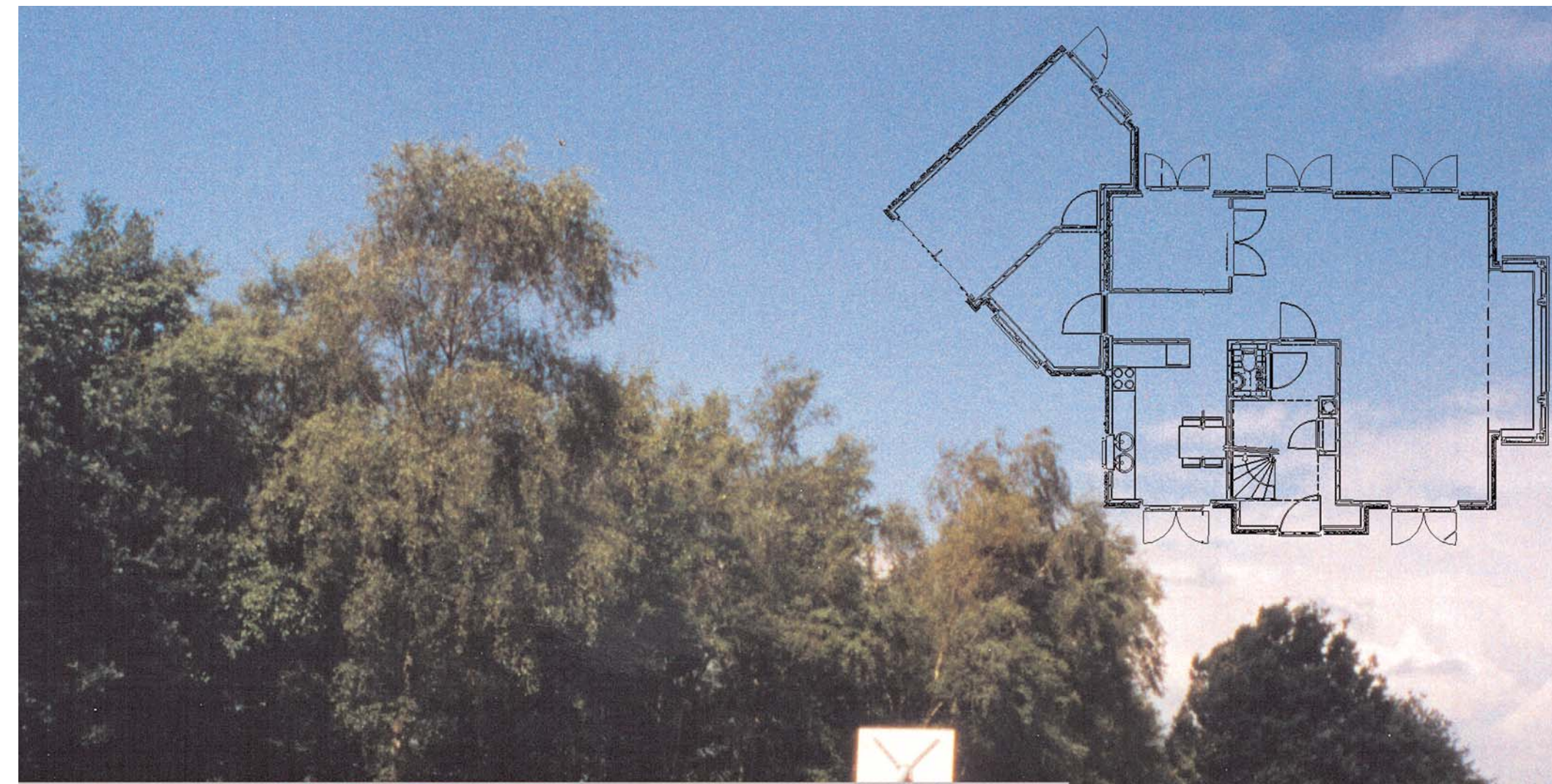
De woonstraten hebben een gebruikelijk profiel. In het noorden worden de straten verbonden door een zogenaamd woonpad. De klinkerrijbaan van de woonstraten wordt hier voortgezet met ernaast ruimte voor een extra parkeerstrook.

Direct ten noorden van het woonpad staat een haagje met bomen erin met daarachter het fietspad en de groenstrook.

In het noordoosten gaat de haag-boomstrook over in een dichtere bomenrij van het bosje. In het noordwesten wordt deze beëindigd door een driehoekige verblijfsplek die omzoomd wordt door een haag met een dichtere boomplanting. Hier wordt, aan de groene scheg, een stenig pleintje gerealiseerd met bankjes, een basketball-paal of tafeltennistafels.

De groenstrook kent aan de noordzijde van het fietspad een open inrichting met overwegend gazon.





4.7 Ruimtelijke eenheden

Om in de verschillende onderscheiden dragers en deelgebieden daadwerkelijk de beoogde identiteit te bewerkstelligen, zijn de eenheden en wijzen van ontwikkeling van groot belang. Wanneer een gebied tegelijkertijd in één architectuur ontwikkeld wordt, kan een grotere uniformiteit verkregen worden dan bij een kaveluitgifte aan particulieren. In het ene deelgebied heeft een sterke uniformiteit de voorkeur, op een andere plek juist een diversiteit.

Om deze reden zijn zogenaamde ruimtelijk eenheden onderscheiden. Dit zijn eenheden die als een geheel ontwikkeld dienen te worden. Daarnaast zijn eenheden aangewezen waar vrije bouw specifiek mogelijk is.

De indeling is bepaald door de beschreven identiteiten in het beeldkwaliteitplan. Daarnaast zijn echter ook de grondeigendommen in het gebied en de planfasering van invloed geweest.

Voor alle gebieden blijven de richtlijnen zoals beschreven in het beeldkwaliteitplan van kracht. Bouwkavels voor de vrije particuliere bouw zijn niet vrij in de zin van de beeldkwaliteit. Ook hier dient, naast de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan, voldaan te worden aan de beschreven typering, architectuur en inrichting.

