BEELDKWALITEITSPLAN

December 2025

Neerbosch-Oost

Herontwikkeling maisonnettes
Woonwaarts

van tuijn stedenbouw
landschap
onderzoek

01.a Beeldkwaliteit architectuur

Welstandscriteria Neerbosch-Oost

1. INTRODUCTIE

Aanleiding
Het maisonnettecomplex in Neerbosch-Oost, bestaande uit dertien middelhoogbouwblokken uit ca. 1966, wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Dit gebied valt onder bouwsteen W5 naoorlogse grootschalige uitbreidingen - stempelwijken en kent toetsingsniveau aandacht. De herontwikkeling biedt de kans om oorspronkelijke stedenbouwkundige kwaliteiten te herstellen en eigentijds te interpreteren.

Planontwikkeling
Het maisonnettecomplex is verdeeld over twee eigendomsgebieden: het Woonwaarts-gebied (oostelijk, 7 blokken) en het Talis-gebied (westelijk, 6 blokken). De analyse en inventarisatie van de huidige (beeld)kwaliteiten bestrijkt beide gebieden. De toetsbare criteria van dit beeldkwaliteitsplan zijn van toepassingen op het Woonwaarts-gebied.

2. CONTEXT EN HISTORIE

Stedenbouwkundige Analyse
Neerbosch-Oost ontstond als laatste uitbreidingswijk van de wederopbouwperiode (1962-1966) en behoort tot de typologie van stempelwijken met rechthoekige woonblokken in open verkaveling. Het oorspronkelijke concept van systematische, heldere stedenbouwkundige compositie werd tijdens uitvoering deels losgelaten door praktisch en financiële beperkingen, resulterend in een gefragmenteerde stedenbouwkundige logica.

Het Woonwaarts-gebied bewaarde als zuivere strokenbouw langs de Balladestraat de oorspronkelijke systematiek het beste.
Het Talis-gebied kreeg een meer gevarieerde, ad-hoc inpassing zonder duidelijke hiërarchie, waardoor de relatie tussen systeem en uitvoering verwaterde.

Ambitie en Concept
De herontwikkeling streeft naar herstel van de oorspronkelijke stedenbouwkundige kwaliteiten door een systematische herkenbare stedenbouwkundige logica een coherente relatie tussen bebouwing, groen en infrastructuur en een afleesbare systematiek / rationaliteit binnen architectonische eenheden

3. WELSTANDSCRITERIA

Bestaande Criteria Bouwsteen (W5)
Voor naoorlogse grootschalige uitbreidingen gelden de criteria van functionaliteit, eenvoud en herhaling. Kenmerkend zijn:
- Stempelstructuur met rechthoekige woonblokken in open verkaveling.
- Regelmatige herhaling met openbaar toegankelijke ruimtes tussen gebouwen.
- Horizontale of verticale geleding die lengte benadrukt of individuele woningen accentueert.
- Gebruik van gewapend betonnen elementen in gevelcompositie.

Basisregels voor de uitwerking
Op basis hiervan zijn drie ontwerpregels voor de nieuwbouw opgesteld.

- **Herkenbare stedenbouwkundige logica** per deelgebied consequent toegepast, maar verschillend uitgewerkt passend bij het karakter van elk gebied.
- **Duidelijke hiërarchie** tussen gebouw, groenstructuren en openbare ruimte.
- **Rationele, afleesbare systematiek** met ruimte voor variatie binnen het systeem.

01.a Analyse huidige opzet

Beeldkwaliteit architectuur

Bestaande architectonische eenheden


Galerijblok (Hoogteaccenten in de wijk)


Maisonnettes


Corridor


Maisonnettes


Portiekwoningen


Portiekwoningen

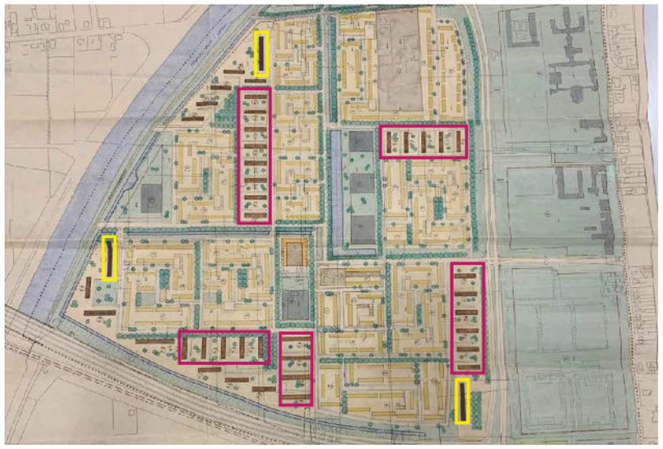

Portiekwoningen



Overzicht van de bestaande architectonische eenheden in de vorm van gestapelde meergezinswoningen in Neerbosch-Oost.

De huidige opzet van de beeldkwaliteit in Neerbosch-Oost is gebaseerd op clusters van gelijkvormige architectonische eenheden in de vorm van gestapelde meergezinswoningen. Binnen de ontwikkelvelden (bruin gearceerd) valt vooral de eenvormigheid en uniformiteit van gebouwtypes op, wat eerder lijkt te komen door praktische plaatsingskeuzes dan door een doordachte stedenbouwkundige visie.

Voor een toekomstbestendige en kwalitatief sterkere invulling is meer differentiatie nodig. Door verschillende stedenbouwkundige identiteiten te introduceren, sluit het plan beter aan op de oorspronkelijke wijkopzet en de unieke kenmerken van elk bouwveld, wat bijdraagt aan een rijkere en contextgevoelige stedelijke structuur.

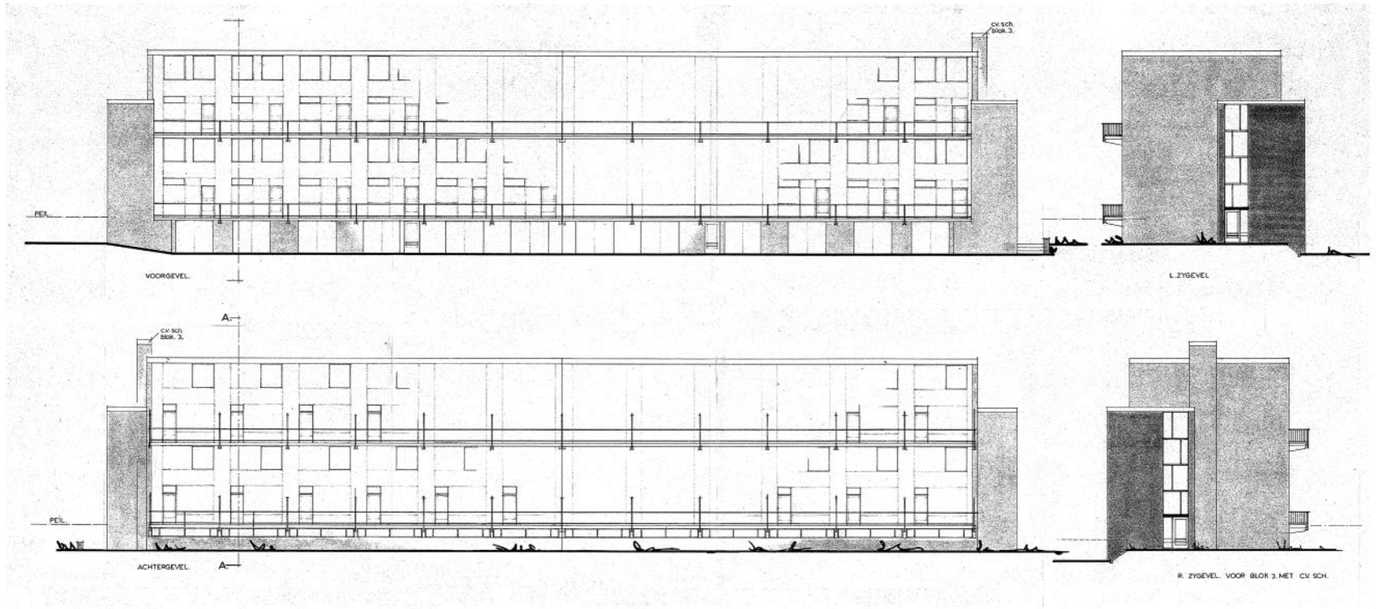


Ontwerp voor Neerbosch-Oost uit 1962-1963.
Het ontwerp is later behoorlijk aangepast, waarbij de van oorsprong strak georganiseerde hoven- en stokenstructuren om meedere redenen is losgelaten.

Bron: cultuurhistorisch onderzoek Neerbosch-Oost, door RAAP Archeologie.

01.a Analyse oorspronkelijke beeldkenmerken

Beeldkwaliteit architectuur



Geveltekeningen (1964) van architect R.G. Rodenburg.



Foto (ca. 1972) van de maisonnettewoningen | Talis bouwveld

Oorsponkelijke beeldkenmerken

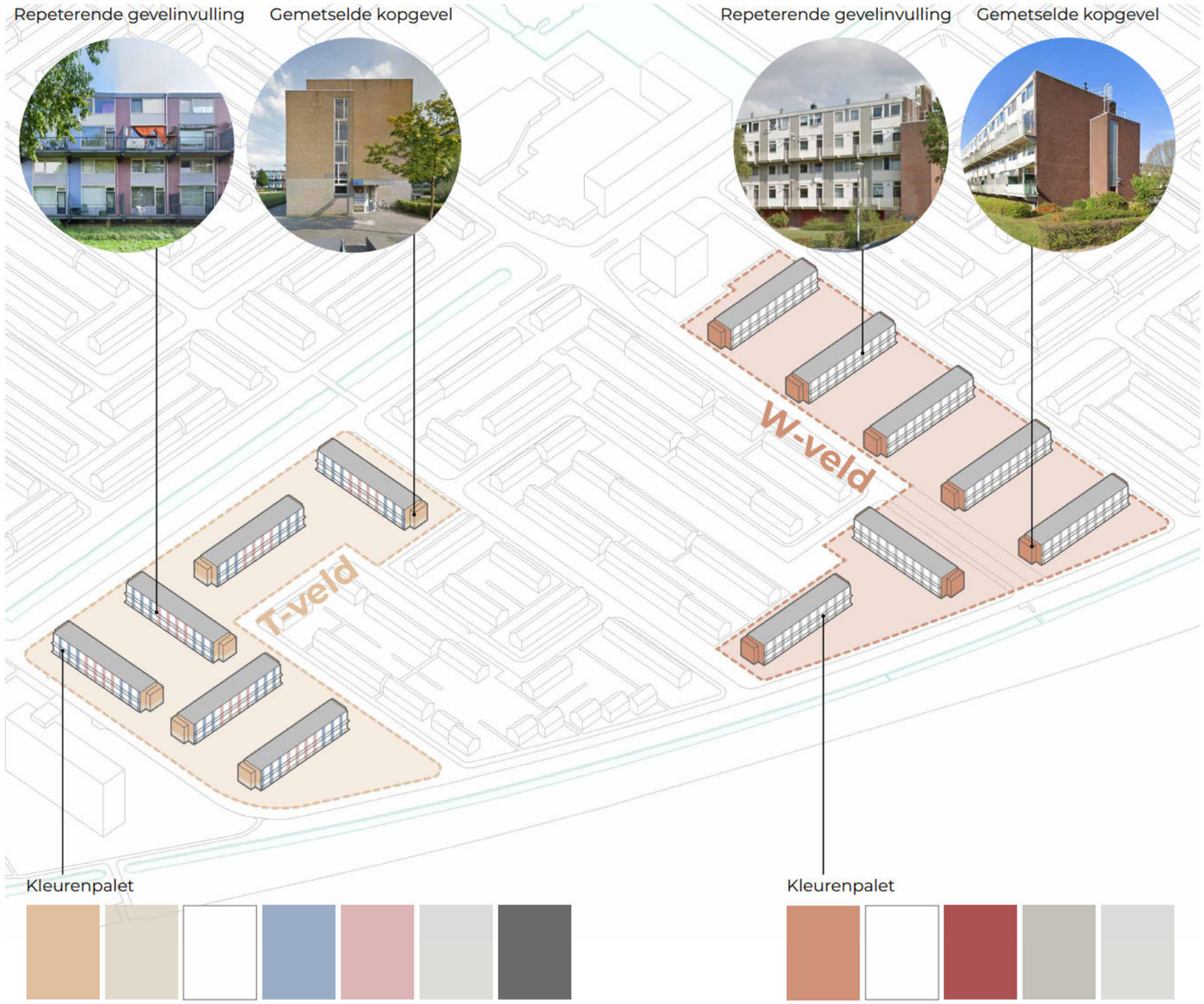
- De maisonnettecomplexen zijn ontworpen in functionalistische stijl, in doelmatige, sobere en geometrische vormgeving.
- Herkenbare strokenbouw met repeterende compositie zowel in gebouwmassa als gevelinvulling.
- Kenmerkend zijn de gesloten kopgevels met entrees gericht naar de openbare weg.
- Galerij- en balkonplaten zijn duidelijk afleesbaar in de gevelcompositie.
- Ornamentiek is beperkt tot de kleine tegels in grijstinten in de ruimtes tussen de gevelpuien.
- Herhaling van rechte vormen. Materialen en kleuren/contrasten in de gevels zorgen voor ritme en geleding.
- Alle complexen hebben platte daken.
- De vormgeving van de individuele woning is ondergeschikt aan die van het grotere complex.

De beeldkenmerken van de oorspronkelijke maisonnettes vormen het uitgangspunt: heldere opbouw, evenwichtige gevelritmiek en samenhangende beeldtaal. Deze kwaliteiten worden hedendaags geïnterpreteerd.

Bron: cultuurhistorisch onderzoek Neerbosch-Oost, door RAAP Archeologie.

01.a Analyse huidige beeldkenmerken

Beeldkwaliteit architectuur



De bestaande maisonnettecomplexen binnen de verschillende ontwikkelvelden zijn gelijkwaardig in opzet en typologie. Hoewel de architectonische basisprincipes overeenkomen, verschillen de complexen onderling enigszins in uitwerking.

- **Bouwveld Woonwaarts (W-veld)**

Het W-veld wordt gekarakteriseerd door een kleuren- en materialenpalet met rozerode gevelstenen (kopgevels), witte kozijnen, grijze of witte gevelpanelen en een donkerrode accentkleur. De wooncomplexen in het W-veld verkeren nog in grotendeels oorspronkelijke staat. De belangrijkste wijziging betreft de kleurstelling van prefab gevelpanelen (van donker naar wit) en voordeuren (van wit naar rood).

- **Bouwveld Talis (T-veld)**

Het T-veld heeft een afwijkend kleurenpalet, bestaande uit gele tot zandkleurige gevelstenen (kopgevels), witte kozijnen en gekleurde gevelpanelen. De kleur- en materiaalkeuze is het resultaat van een latere gevelrenovatie. De betegeling van de buitengevels is vervangen door een vlakke beplating in afwisselend roze en lichtblauw. De prefab gevelpanelen zijn grijs. Tevens zijn de ingangsportalen gewijzigd.

De bestaande architectonische kenmerken vormen, waar dit passend en wenselijk is, een inspiratiebron voor de voorgestelde beeldkwaliteit van de nieuwbouw. Daarbij wordt gezocht naar een eigentijdse vertaling van karakteristieke elementen en kleurstellingen, zodat een herkenbare samenhang tussen bestaand en nieuw ontstaat.

01.a Overzicht huidige beeldkenmerken

Beeldkwaliteit architectuur

Gebouwvorm + opzet

- Strokentypologie
- Repeterende compositie zowel in gebouwmassa als evelinvulling
- Los volume op kop (trappenhuizen)
- Platte daken

Beeldkenmerken

- Gesloten koppen
- Repeterende gevelpaneelinvulling
- Afleesbare galerij/ balkonplaat
- Afwijkende plintsteen (T-veld)
- Zeer beperkte ornamentiek

Materialisatie

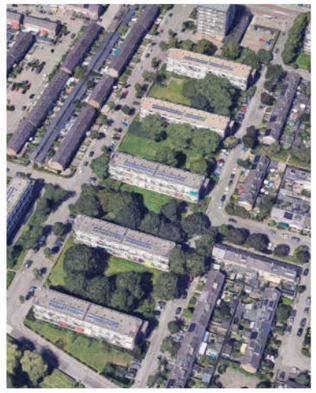
- Metselwerk kopgevels
- Glazen bouwstenen
- Houten kozijnen i.c.m. kunststof gevelpanelen
- Betonnen galerij/ balkonplaten
- Metalen balustrades

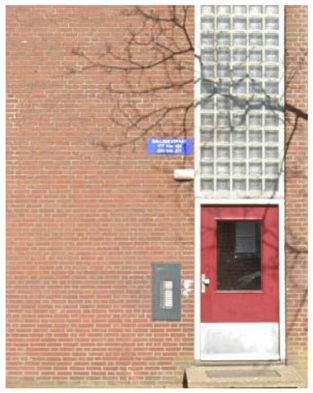
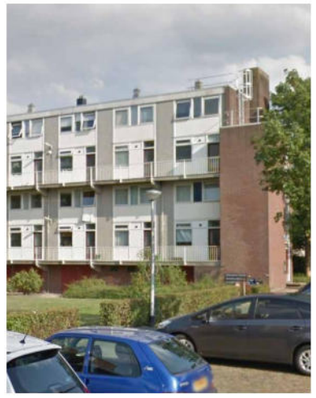
Kleur (W-veld)

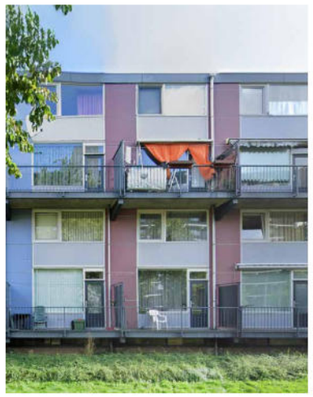
- Rozerode gevelsteen
- Witte kozijnen
- Grijze of witte gevelpanelen.
- Donkerrode accentkleur (deuren, kozijnen, garagedeuren)
- Witte balustrades
- Lichtgrijze dakrand

Kleur (T-veld)

- Gele gevelsteen
- Zandkleurige plintsteen
- Witte kozijnen
- Gekleurde gevelpanelen (roze, blauw, grijs)
- Antraciet balustrades
- Antraciet dakrand
- Lichtgrijze entreeluifel

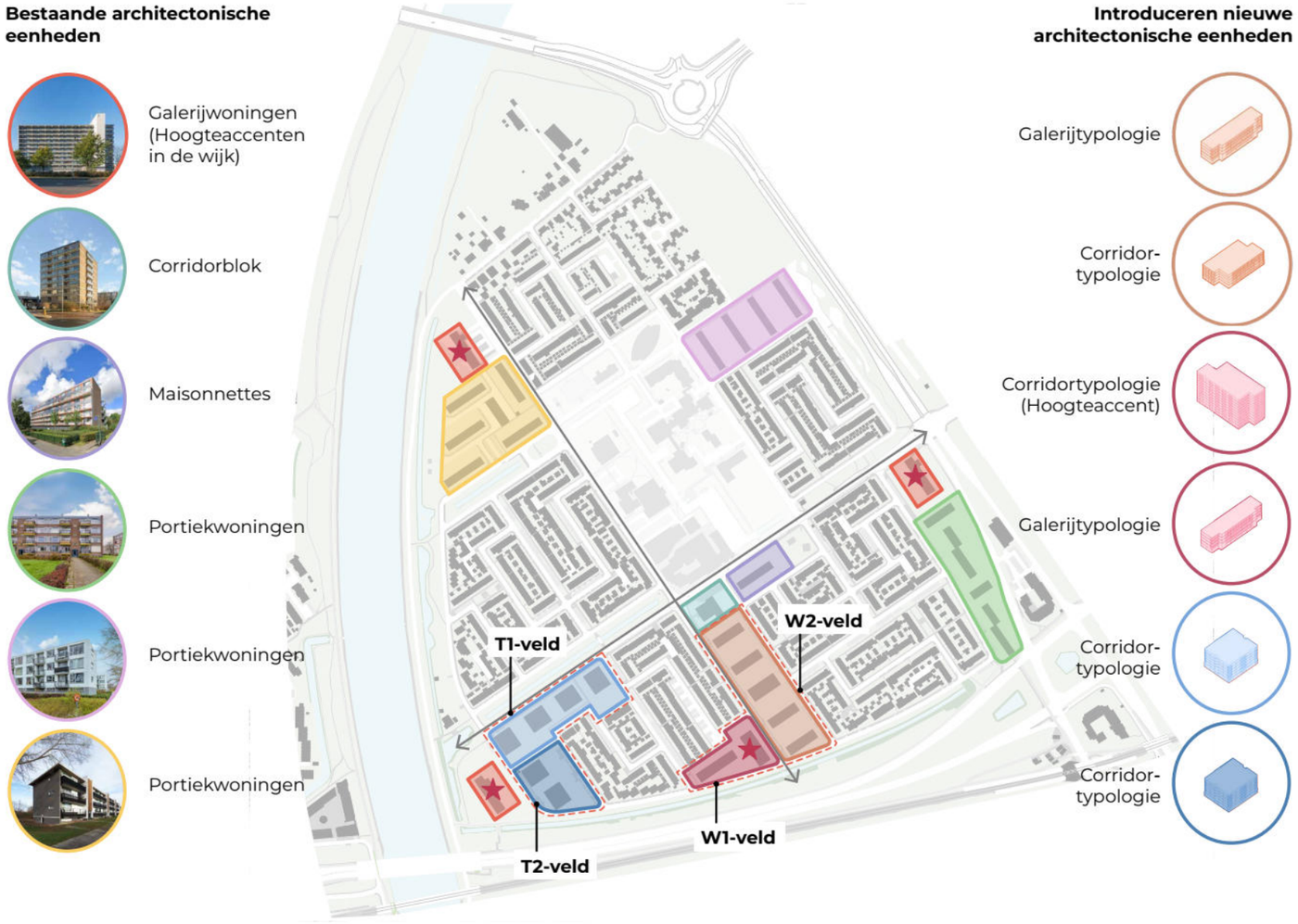




01.a Voorstel voor stedenbouwkundige differentiatie

Beeldkwaliteit architectuur



Voorstel voor gedifferentieerde stedenbouwkundige identiteiten in bouwvelden Woonwaarts en Talis.

Voor beide bouwvelden van woningcorporatie Woonwaarts en Talis is bewust gekozen voor verschillende stedenbouwkundige identiteiten.

- **Bouwveld Woonwaarts (W1 + W2)**

Het W-veld (bouwveld Woonwaarts) wordt ontwikkeld met bijzondere aandacht voor de inpassing in het bestaande bomenlandschap en een optimale zonligging. Galerijbebouwing volgt hieruit als meest logische typologie, in lijn met de oorspronkelijke positie van de maisonnettes. Binnen dit veld ontstaan twee stedenbouwkundige identiteiten: een lagere bouwmassa die zich voegt naar het groene karakter van de omgeving, en een bouwveld met een hoogteaccent dat een herkenningspunt vormt binnen de wijk en zorgt voor differentiatie en oriëntatie.

- **Bouwveld Talis (T1 + T2)**

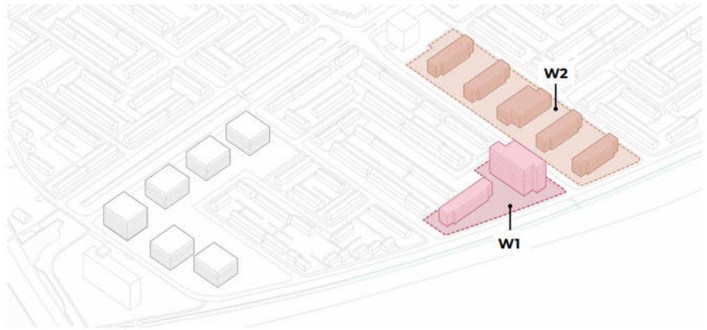
Het T-veld (bouwveld Talis) krijgt een meer stedelijk karakter, met compacte corridorblokken die een sterke rooilijn vormen langs de Otto C. Huismanstraat. De prominente ligging aan deze hoofdstructuur wordt daarbij bewust benut om de stedelijke uitstraling te versterken. Hoewel de twee achterliggende blokken aan de nocturnestraat qua opzet vergelijkbaar zijn, zien wij aanleidingen om deze visueel af te laten wijken door een alternatieve materialisering.

Deze gedifferentieerde aanpak sluit aan bij de oorspronkelijke ontwerpfilosofie van Neerbosch, waarin elk bouwveld een eigen karakter heeft. Door deze systematiek voort te zetten, wordt de ruimtelijke diversiteit binnen de wijk versterkt.

01.b Toetsbare criteria | algemeen

Beeldkwaliteit architectuur

Toetsbare criteria voor alle bouwvelden



Ondanks de voorgestelde variatie per deelgebied is er een set algemene uitgangspunten opgesteld die richting geven aan de totaalontwikkeling van het gebied. De uitgangspunten (omschreven op deze en de volgende pagina) waarborgen een samenhangend totaalbeeld en zorgen voor continuïteit in maat, schaal, materialisering en detaillering. Ze vormen het kader waarbinnen per deelgebied ruimte is voor een eigen interpretatie en architectonische verfijning.

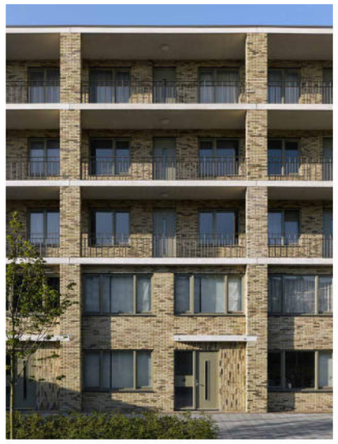
Architectonische expressie

- Alle gebouwen per deelgebied zijn **afzonderlijk afleesbaar,** maar dragen ook collectief bij aan een **coherent stedenbouwkundig geheel.**
- De voorgestelde te hanteren architectonische taal kan omschreven worden als **stedelijk en rationeel:** gebouwen bestaan uit heldere, rechthoekige volumes met een rustig en voorspelbaar ritme van gevelopeningen.
- De architectuur is **ingetogen** van karakter.
- **Sculpturale vormen en grillige volumes worden vermeden** om de stedelijke samenhang te behouden en om aan te sluiten op de cultuurhistorische context.

Overgangen openbaar - privé

- De bebouwing markeert een **duidelijke begrenzing tussen openbaar en privé**, in lijn met de oorspronkelijke ruimtelijke- en landschappelijke opzet van de maisonnettes.
- De begane grond van de bebouwing wordt **zoveel als mogelijk geprogrammeerd** met woonfuncties of verkeersruimten. Bergingen/ facilitaire ruimten aan de gevel worden zoveel als mogelijk vermeden.
- **Privacy voor bewoners wordt zorgvuldig gewaarborgd** door de voorgestelde groene buffer rondom het gebouw.
- Bij voorkeur worden **geen slaapkamers** gesitueerd aan gevels die direct **aan (toegangs) wegen** grenzen, om permanent gesloten gordijnen de voorkomen.





Voorspelbaar en rustig ritme van gevelopeningen





Groene buffer rondom gebouwen

01.b Toetsbare criteria | algemeen

Beeldkwaliteit architectuur

Gevelgeleding

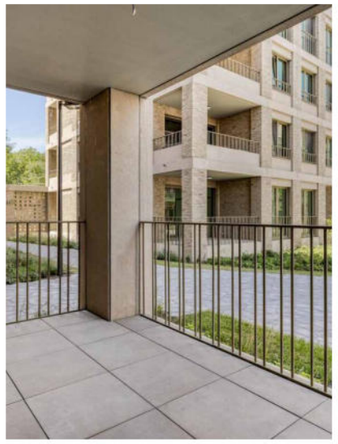
- Privé buitenruimtes in de vorm van loggia's of balkons zijn **geïntegreerd in het architectonisch geheel** en worden in samenhang met het hoofdvolume ontworpen.
- Privé buitenruimtes op de begane grond maken **onderdeel uit van de bebouwing**.
- Blinde, platte gevels en verpringende gevelopeningen worden **zoveel als mogelijk vermeden.**
- **In gevels wordt plasticiteit en textuur aangebracht,** waardoor een rijk beeld met effecten van licht en schaduw ontstaat. Hiermee krijgen de gebouwen een prettig en gevarieerd ritme en een menselijke maat.
- Door te spelen met de texturen kan met hetzelfde materiaal een **divers, gelaagd beeld** worden gecreëerd.

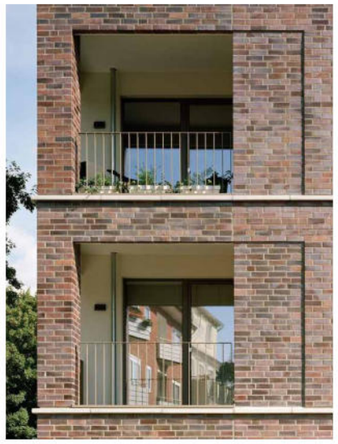
Materiaal, kleur en detaillering

- Elk gebouw bestaat uit **één hoofdmateriaal met ondergeschikte submaterialen en wordt alzijdig ontworpen.** Alle gevelzijden krijgen een gelijkwaardige behandeling.
- Per deelgebied geldt het ton-sur-tonprincipe: **kleuren sluiten naadloos op elkaar aan.** Subtiele nuances geven diepgang aan het gevelontwerp.
- **Zorgvuldig gekozen materialen en detailleringen** garanderen dat het gebouw zijn uitstraling en beeldkwaliteit behoudt, ondanks mogelijke weersinvloeden en veroudering.
- Het gekozen materiaal- en kleurenpalet **sluit aan bij de (historische) context van de wijk** en de omliggende bebouwing.
- Balustrades, borstweringen, hekwerken en andere gevelelementen zijn zorgvuldig vormgegeven, **geven identiteit aan het gebouw** en zijn onderdeel van de architectuur.

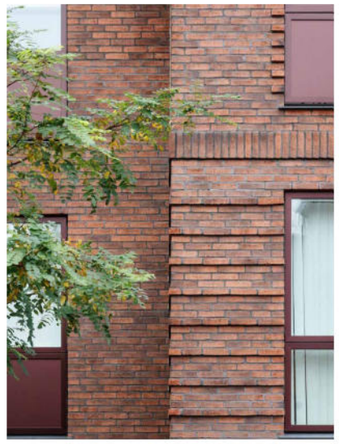
Techniek

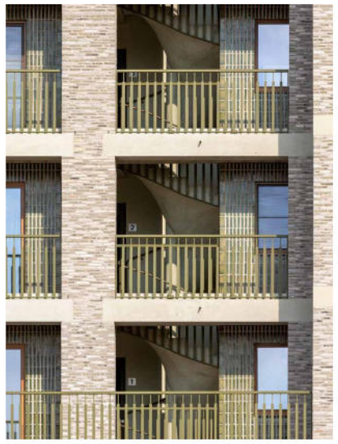
- Technische voorzieningen als installatietechniek op het dak en screens voor zonwering zijn **geïntegreerd in het totaalontwerp.**
- Technische ruimten, vluchtroutes, afvalruimtes, mechanische en ventilatievoorzieningen e.d. zijn in de gebouwen geïntegreerd en hebben een zo **neutraal mogelijke invloed** op de gevels.
- **Verlichting, signage en wayfinding** van de gebouwen zijn integraal in het ontwerp opgenomen door de architect.
- **Signage is onderdeel van het kader van kozijnen** en wordt niet direct op het hoofdgevelmateriaal bevestigd.
- Het volledig **afplakken van ramen met folie is niet toegestaan.**
- Duidelijke en voldoende verlichting is wenselijk voor entrees en andere binnen en buitenruimtes die aandacht vragen voor **sociale veiligheid.**





Balkons en loggia's vallen binnen de rooilijn





Plasticiteit in de gevel en detaillering zorgen voor een gelaagd ontwerp

01.b Toetsbare criteria | plint, entree, verkeersruimte

Beeldkwaliteit architectuur

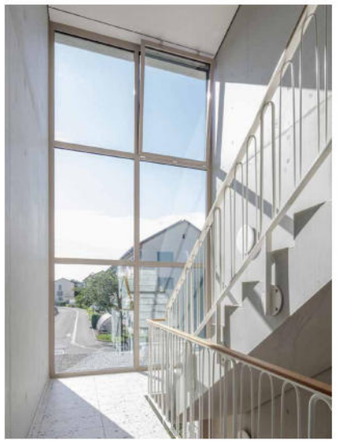
Algemene uitgangspunten | plint, entree, verkeersruimte

- Alle gebouwen hebben een **allround karakter met herkenbare hoofdentrees** op maaiveld.
- Hoofdentrees zijn **gesitueerd richting de openbare weg** en zijn als zodanig herkenbaar vormgegeven met een **ruime maatvoering.**
- Algemene verkeersruimten zijn ontworpen als plekken waar **toevallige ontmoetingen** kunnen plaatsvinden en vormen herkenbare ruimtes binnen de gebouwstructuur door onder andere het transparante karakter en het zicht naar buiten.
- Entrees, trappenhuizen en verkeersruimten staan zo veel als mogelijk in **visueel contact met buiten.**
- Entreelobbies zijn herkenbaar door een **bijzondere aandacht voor detaillering.**
- **Brievenbussen zijn goed geïntegreerd** in het gevelconcept of in de entreelobby.





Herkenbare entrees met entrees richting de openbare weg





Verkeersruimten met transparant karakter



Bijzondere aandacht voor detaillering





Ontwerpen van plekken voor ontmoeting ter plaatse van entrees verkeersruimten en galerijen

01.b Toetsbare criteria | bergingen

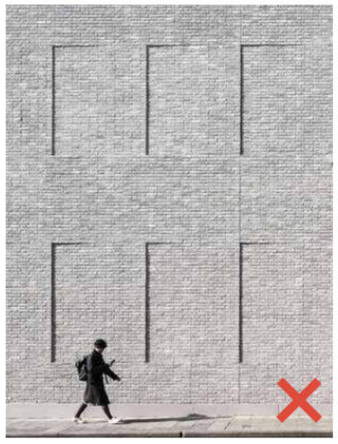
Beeldkwaliteit architectuur

Algemene uitgangspunten | bergingen

- De gevels van de begane grond worden **zoveel als mogelijk geprogrammeerd** met woonfuncties of verkeersruimten.
- Bergingen direct aan buitengevels worden **zoveel als mogelijk vermeden.**
- Bergingsgangen worden zoveel mogelijk voorzien van daglicht
- Buitengevels waarachter zich bergingen bevinden maken **onderdeel uit van de gevelarchitectuur**



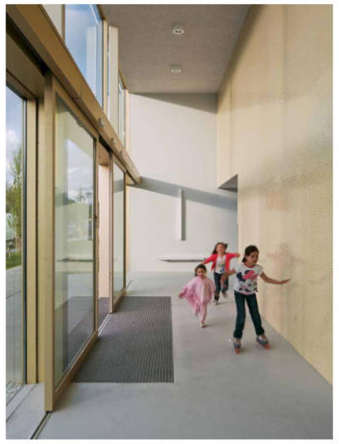
Toegangen niet gesloten uitvoeren



Geen blinde gevels



Afplakken van ramen met folie is niet toegestaan



Gangen aan de gevel worden zoveel als mogelijk voorzien van daglicht



Zoveel mogelijk woon-programma op begane grond



Bergingen als onderdeel van de gevelarchitectuur

01.b Toetsbare criteria | voorbeelden

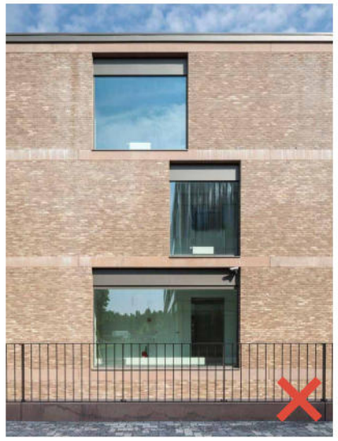
Beeldkwaliteit architectuur

Het voorstel kent voor elk deelgebied een eigen stedenbouwkundige- en architectonische identiteit. Binnen een deelgebied sluiten de gebouwen qua beeldkwaliteit nauw op elkaar aan. Om deze samenhang te waarborgen, wordt aanbevolen om één architect per deelgebied aan te stellen.

Deze pagina toont voorbeelden van no-go's die niet passen binnen de beoogde architectonische beeldtaal.



Geen balkons die zich als losstaande objecten onttrekken aan het architectonisch geheel



Geen verspringende openingen



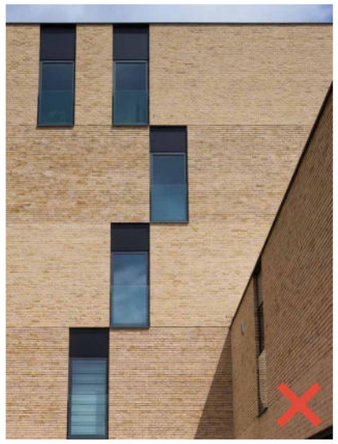
Vermijden van verschillende beeldtaal in één gebouw



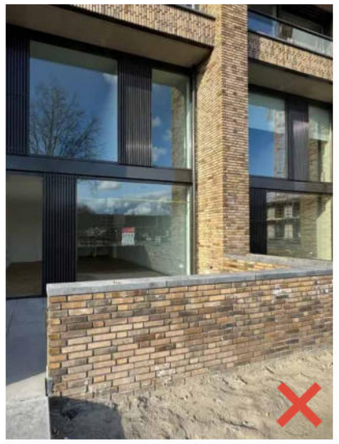
Geen sculpturale architectuur en schuine daken



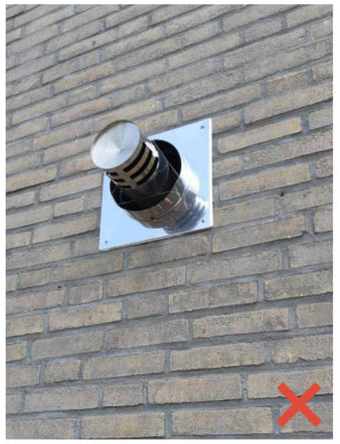
Geen hoogglans materiaal en zeer donkere kleuren



Vermijden van platte gevels



Geen uitgebouwde elementen buiten de rooilijn

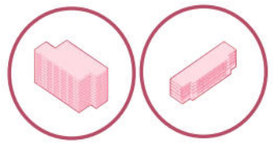


Technische voorzieningen moeten zijn opgenomen in het ontwerp

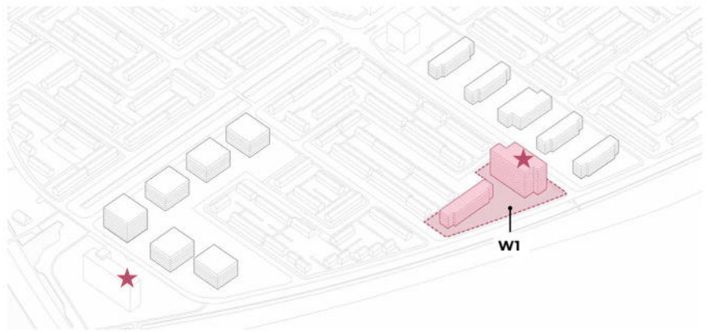
01.c Toetsbare criteria W1-veld

Beeldkwaliteit architectuur

W1-veld
Corridor + galerij typologie



Bouwveld Woonwaarts | W1-veld





Ruimtelijke inpassing (omgeving)

- De bebouwing zoekt nadrukkelijk de **relatie met de bestaande hoogteaccenten** in Neerbosch-Oost, wat zich uitdrukt in een dominante **horizontale geleding** van de gevel.
- De hoogbouw is door de gebouwhoogte een toevoeging aan de 'skyline' van Nijmegen en als zodanig een **herkenningspunt** voor Neerbosch-Oost.
- Binnen het W1-veld worden twee gebouwen toegevoegd die **qua materialisering en expressie gelijk zijn. Ze verschillen qua gebouwhoogte.**
- Door de verhouding in de gebouwmassa **ogen de koppen van de volumes rank** en hebben hierdoor een andere expressie dan de langsgevels. Het geheel van kop- en langsgevels in combinatie met de horizontale geleding geeft de bebouwing een zekere **dynamische expressie.** Er is sprake van een alzijdige gevelgeleding zonder blinde gevels.

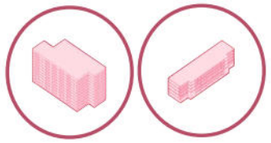
Belangrijkste beeldkenmerken

- Sterke aansluiting met de hoogteaccenten in Neerbosch-Oost
- Dominante horizontale gevelgeleding
- De twee gebouwen zijn qua expressie en materialisering gelijkwaardig
- Buitenruimtes worden opgenomen binnen de logica van het horizontale gevelontwerp
- Verkeersruimten herkenbaar afleesbaar en in visueel contact met buiten
- Materiaalgebruik hoofdzakelijk steenachtig: baksteen, beton en keramisch
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de horizontale expressie

01.c Toetsbare criteria W1-veld

Beeldkwaliteit architectuur

W1-veld
Corridor + galerij typologie



Verschijningsvorm (bouwwerk)

- De gevels worden gekenmerkt door **een sterke horizontale geleding,** welke wordt vormgegeven door doorlopende gevelbanden, borstweringen en dakranden in dezelfde materialisering. Tussen de banden worden vullingen opgespannen met kozijnen of dichte geveldelen.
- De buitenruimtes van de woningen worden binnen dit **spel van horizontale banden en borstweringen** opgenomen.
- Beide gebouwen zijn leesbaar als **solide volumes zonder aan- en bijgebouwen.**
- **Galerijgevels zijn mee ontworpen** in de logica van de overige gevels.
- Er is sprake van **half-verdiepte bebouwing:** de begane grond van beide gebouwen bevindt zich 1.5 m boven maaiveld-niveau. Entrees, lobbies en ontmoetingsruimten zijn **rechtstreeks toegankelijk** vanaf het maaiveld.
- **Bergingen worden zoveel als mogelijk halfverdiept aangelegd** om een positieve bijdrage te leveren aan de levendigheid van de begane grond verdieping.



Beeldtaal sluit aan bij bestaande hoogteaccenten in NBO



Gevelbanden versterken het horizontale lijnenspel in de gevel

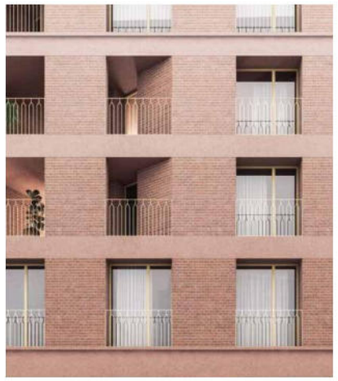


Begane grond op 1.5 meter vanaf maaiveld met groene buffer rondom





Half verdiepte bebouwing

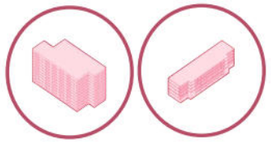


Horizontale gevelbanden

01.c Toetsbare criteria W1-veld

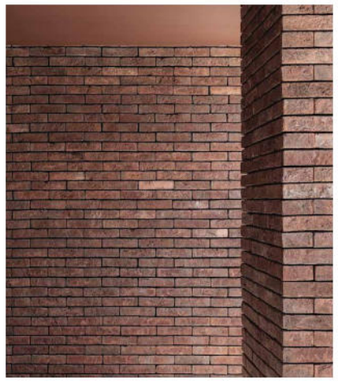
Beeldkwaliteit architectuur

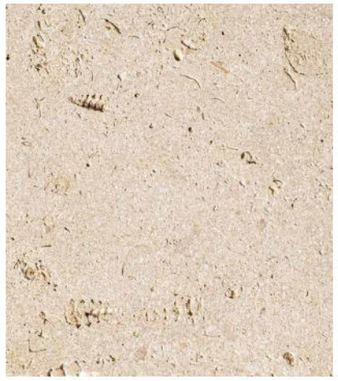
W1-veld
Corridor + galerij typologie



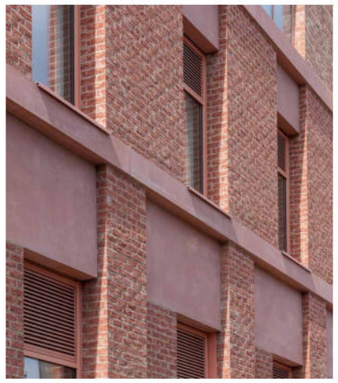
Materiaal, kleur en detaillering (uitwerking)

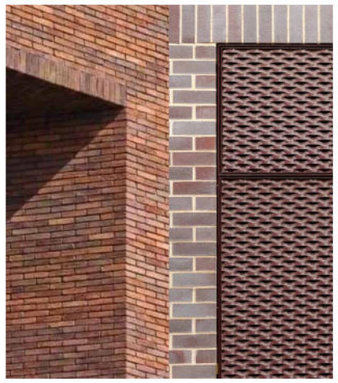
- Materialisering en detaillering kan **verwijzen naar de voorkomende geïndustrialiseerde hoogbouw** binnen Neerbosch-Oost. Een hedendaagse interpretatie kan tevens worden toegepast.
- Materiaalgebruik, kleur en detaillering worden **ingezet om een horizontale expressie te bewerkstelligen**, waarbij een zeker contrast qua materiaal en/of textuur tussen de horizontale banden en de vlakvullingen wordt toegepast.
- Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit **steenachtige materialen** als baksteen, beton en keramisch materiaal. Een alternatieve materialisering zoals gevelbetimmering is mogelijk bij terugliggende gevels.
- De primaire kleurenfamilie bestaat uit **warme aardetinten** (bruin, paars, zachtrood, roze) met een bijpassend secundair kleurenschema (aubergine, taupe, beige, warmgrijs).
- **De kleuren sluiten onderling op elkaar aan, maar er is ruimte voor meer uitgesproken tinten en contrasten.** Kleurnuances geven dieptgang aan het gevelontwerp.



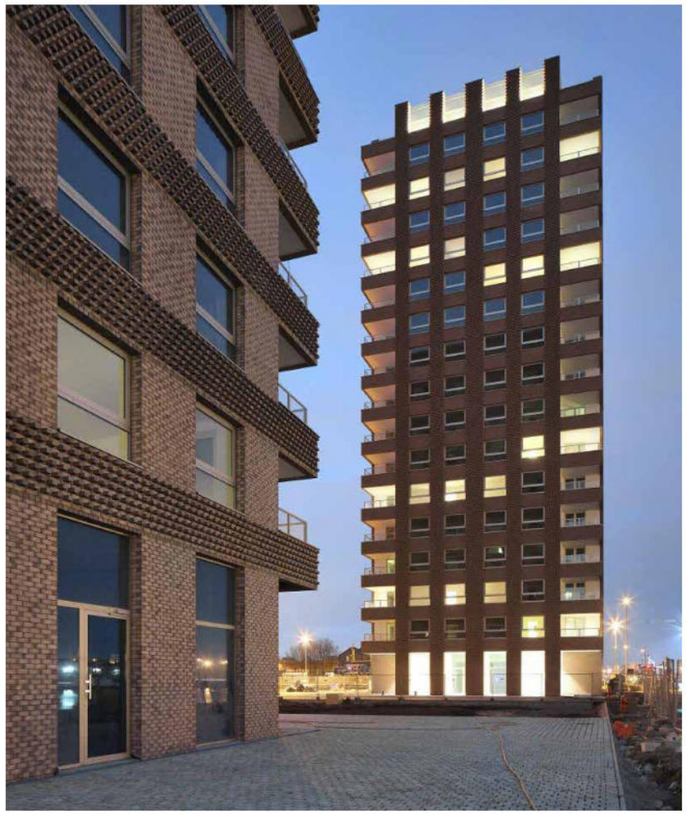


Steenachtige materialen in warme kleurtinten





Spelen met textuur, tactiliteit en schaduw

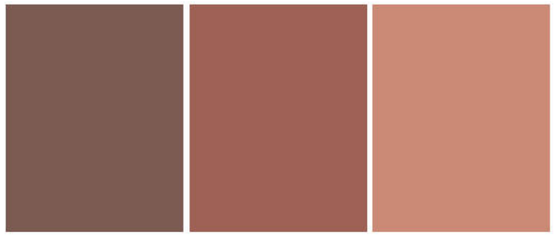


Contrast in textuur tussen horizontale banden en vlakinvullingen





Alternatieve materialisering mogelijk bij terugliggende gevels



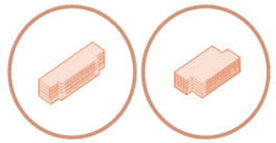


Primaire & secundaire kleurenpalet

01.d Toetsbare criteria W2-veld

Beeldkwaliteit architectuur

W2-veld
Corridor + galerij typologie



Bouwveld Woonwaarts | W2-veld



Ruimtelijke inpassing (omgeving)

- De bebouwing legt een duidelijk **verband met de oorspronkelijke maisonnettes** door een rationele positionering en eenduidige oriëntatie op het kavel.
- De gevelexpressie wordt gekenmerkt door een sterk **gevelraster**, geïnspireerd op de repeterende gevelpaneelinvulling van de oorspronkelijke maisonnettes.
- De bebouwing definieert heldere **groene tussenruimten** waaraan gewoond wordt.
- De bebouwing volgt langs de straatkant een **duidelijke rooilijn.**
- De oorspronkelijke maisonnettes onderscheiden zich door **karakteristiek vormgegeven koppen** met entrees aan de straatzijde. De nieuwe gebouwvolumes volgen hetzelfde principe; ter plaatse van koppen worden entrees en woningen gesitueerd met zicht op de straat. Dit resulteert in een **alzijdige gevelgeleding** zonder blinde gevels.



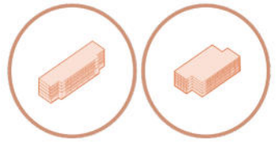
Belangrijkste beeldkenmerken

- Sterke aansluiting met opzet oorspronkelijke maisonnettes
- Vijf herkenbare gebouwen, qua expressie gelijk maar niet per se identiek
- Gevelexpressie door middel van sterk gevelraster
- Volumes aan straatkant worden geleed door een alzijdige oriëntatie, geen blinde gevels
- Raster kan van maat verspringen bij algemene verkeersruimten
- Materiaalgebruik hoofdzakelijk steenachtig: baksteen, beton en keramisch
- Het gevelbeeld is ingetogen met relatief weinig kleurcontrast

01.d Toetsbare criteria W2-veld

Beeldkwaliteit architectuur

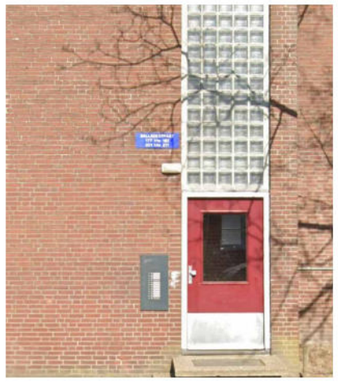
W2-veld
Corridor + galerij typologie



Verschijningsvorm (bouwwerk)

- Binnen het W2-veld worden vijf gebouwen toegevoegd die **qua expressie gelijk zijn, maar niet per se identiek.** Verschil in typologie, gevelopeningen en accenten, bijvoorbeeld ter plaatse van entrees en algemene ruimten, zijn mogelijk.
- De expressie van de gebouwen ontstaat door een sterk **gevelraster.** Binnen dit raster worden kozijnen, buitenruimtes, geveldelen, galerijen en trappenhuizen gevat.
- De gebouwen zijn altijd leesbaar als **solide volumes zonder aan- en bijgebouwen.**
- Ter plaatse van balkons, galerijen en algemene trappenhuizen is het raster meer **open en transparant,** waardoor het meer lucht aan de gebouwen geeft.
- Het raster kan van maat **verspringen** ter plaatse van trappenhuizen en algemene verkeersruimten.
- **Galerijgevels zijn mee ontworpen** in de logica van de overige gevels.
- Met uitzondering van het gebouw rechts van de toren (grenzend aan het talud) ligt de **begane grond van de gebouwen op gelijk niveau met het maaiveld.** Privacy voor bewoners wordt gewaarborgd door de voorgestelde groene buffer rondom het gebouw.

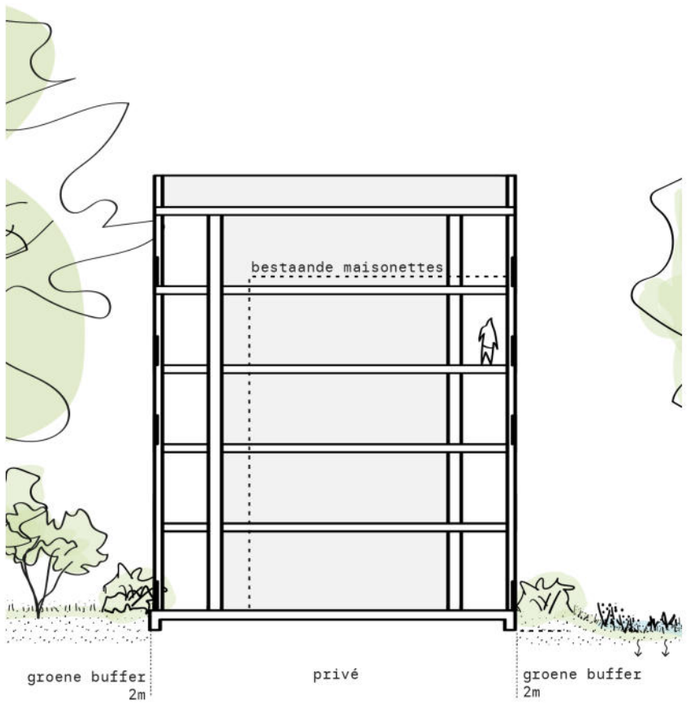




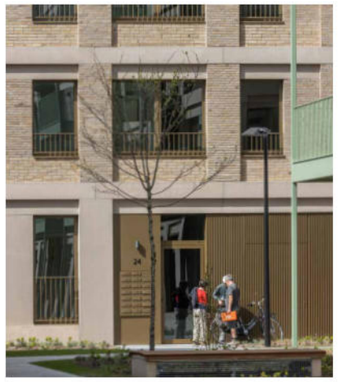
Beeldtaal + kleur metselwerk sluit aan bij bestaande maisonnettes



Rasterarchitectuur met hoogwaardige detaillering en dieptewerking



Gebouwen staan 'op de grond' (met uitzondering van één gebouw)



Entrees richting openbare weg

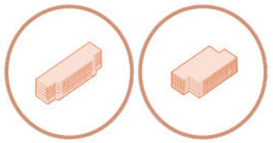


BG op gelijk niveau met maaiveld

01.d Toetsbare criteria W2-veld

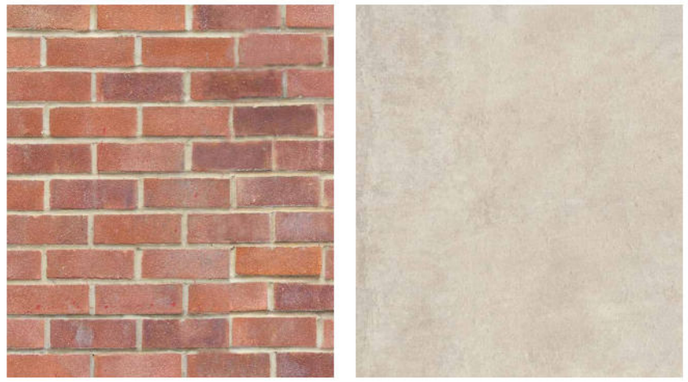
Beeldkwaliteit architectuur

W2-veld
Corridor + galerij typologie



Materiaal, kleur en detaillering (uitwerking)

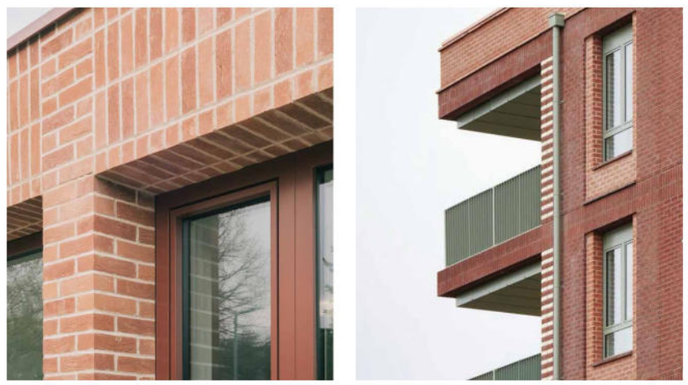
- Materiaal, kleur en details volgen een **rationele architectuurstijl met verwijzingen naar de wederopbouwperiode** en passend bij de groenstedelijke opzet van de buurt.
- Materiaalgebruik, kleur en detaillering worden zorgvuldig ingezet om de gebouwen leesbaar te maken als **eenduidige, samenhangende volumes,** waarbij de gevelstructuur maat, schaal en verfijning toevoegt.
- Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit **steenachtige materialen** als baksteen, beton en keramisch materiaal. Een alternatieve materialisering zoals gevelbetimmering is mogelijk bij terugliggende gevels.
- De primaire kleurenfamilie bestaat uit **warme aardetinten** (roze, oranjerood, terracotta) met een bijpassend secundair kleurenschema (bruin, beige, zachtrood, warmgrijs, groenblauw).
- De voorgestelde primaire kleurenfamilie **verwijst subtiel naar de oorspronkelijke rozerode gevelsteen** van de maisonnettes in het Woonwaarts-bouwveld.
- Kleuren sluiten naadloos op elkaar aan. **Subtiele kleurnuances** geven diepgang aan het gevelontwerp.
- Het gevelbeeld is **ingetogen met relatief weinig kleurcontrast.** Mogelijke uitzonderingen betreffen terugliggende gevels en entreepartijen.



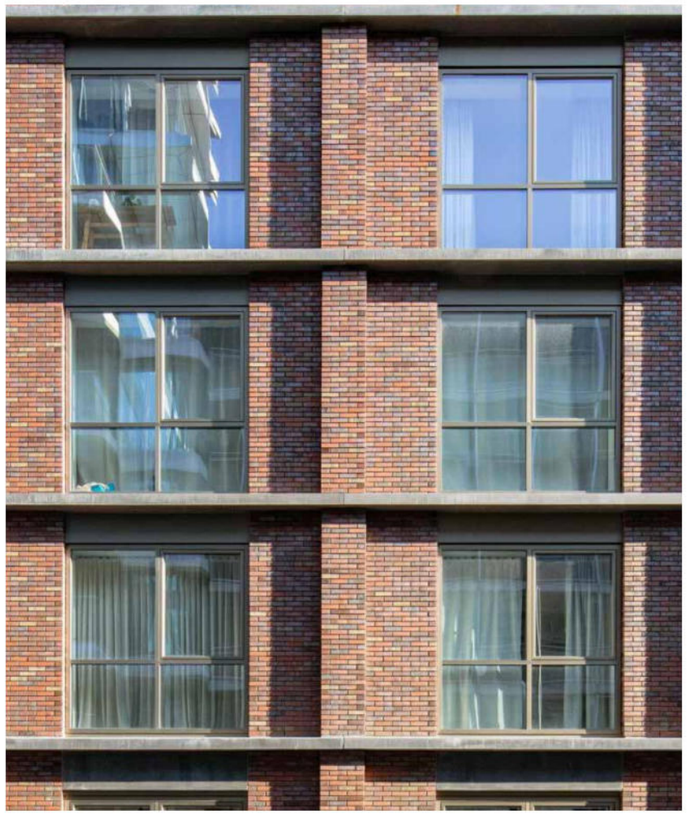
Steenachtige materialen in warme kleurtinten



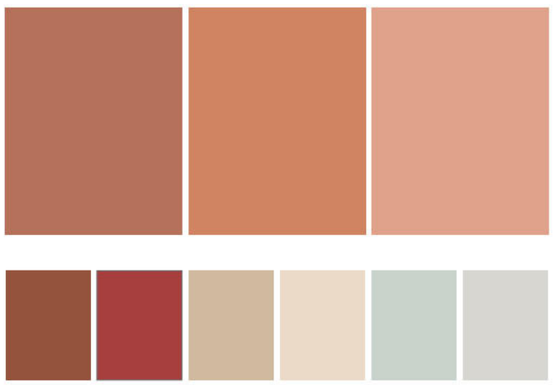
Spelen met textuur, tactiliteit en schaduw



Aandacht voor detaillering entrees, kozijnen en balustrades



Benadrukken gevelraster door dieptewerking en gevelgelaagdheid



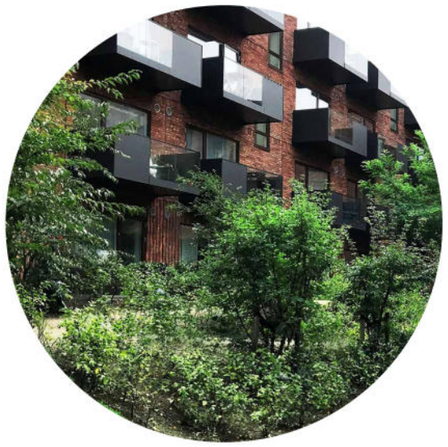
Primaire & secundaire kleuren

01.e Toetsbare criteria | groene buffer

Beeldkwaliteit landschap

Functionaliteiten	Verschijningsvorm	Beplanting, materiaal en kleur (uitwerking)
De groene buffer betreft de ruimte direct rondom de gebouwen, de buffer is ervoor gemaakt om de balkon- en loggiaruimtes een afstand te geven tot de tussenruimte. • De buffer is een groene afscheiding, die tevens een bijdrage levert aan privacy, beleving en ecologie • De groene buffer wordt incidenteel onderbroken voor faciliteiten in en om het gebouw, denk hierbij aan een traforuimte, nooduitgang of fietsenberging	• In de basis is de groene buffer 2m breed en vouwt zich om het gebouw heen, daarmee neemt het de vorm van het gebouw over als een band. • Incidenteel kan de buffer breder zijn, dit komt voor op plekken waar dit beter uitkomt in aansluiting op bijv. trottoirs of parkeerplaatsen • De buffer is maximaal 70cm hoog, zodat bewoners op de begane grond altijd zicht hebben over het groen • Door de dichte struiklaag worden her en der grotere opgaande struiken, klimplanten en kleine bomen gestrooid, hierdoor ontstaat een levendig en speels plantbeeld.	• Incidentele verhardingen bestaan waar mogelijk uit grasbeton, hiervan kan worden afgeweken als er sprake is van rolstoeltoegankelijke ruimtes. • De beplanting die wordt toegepast is waar mogelijk inheems, we gaan uit van toekomstbeplanting die bestand is tegen periodes van droogte, nat en een bijdrage is aan de ecologische waarde van het gebied. • De hoogte van de beplanting dient te worden afgestemd op de eerder omschreven verschijningsvorm om sociale controle te garanderen • incidentele grotere vormen van beplanitng (grote struiken/kleine bomen en klimplanten) zijn mogelijk om een speels effect te bewerkstelligen.





combinatie van lage struiken met incicenteel een grote struik of kleine boom



inheemse soorten zoals gelderse roos

01.e Toetsbare criteria | tussenruimte

Beeldkwaliteit landschap

Functionaliteiten

De tussenruimte is de meest voorkomende ruimte in het plan, deze ruimte verbindt en zorgt voor een overzichtelijk geheel.

- De ruimte bestaat grotendeels uit laagblijvend bloemrijk grasland, zodat deze tevens dienst kunnen doen om bijv. te picknicken, of een balletje te trappen.
- In de tussenruimte is plek voor kleinschalige verblijfsplekken, kleine speel- en sportplekken
- de tussenruimte verbindindt fysiek en optisch, de padenstructuur loopt door de tussenruimte en maakt een open relatie tussen bijvoorbeeld de dreef en de groene randen.

Verschijningsvorm

- De open verbinding vertaalt zich in een groene structuur die open is op ooghoogte, waarbij zicht is onder boomkronen en langs de stammen of lage kronen van kleinere bomen.
- De tussenruimte bestaat hoofdzakelijk uit laag (gemaaid) bloemrijk grasland en bomen.
- De verblijfsplekken liggen in principe op maaiveldhoogte, om een speelsere ruimte te scheppen kunnen hoogteverschillen worden gemaakt tot max. 50cm boven of onder maaiveld.
- De verblijfsplekken zijn uniform vormgegeven per deelgebied, met een klein eigen accent in kleur, detail of beplanting. Hierdoor ontstaat herkenning.

Beplanting, materiaal en kleur (uitwerking)

- Materialen zijn familie van de materialen die worden toegepast in de dreef en het park
- Er is een licht onderscheid in materiaal tussen de paden en verblijfsplekken. Dit kan bijvoorbeeld zijn in formaat of richting van het straatwerk.
- De beplanting die wordt toegepast is waar mogelijk inheems, we gaan uit van toekomstbeplanting die bestand is tegen periodes van droogte, nat en een bijdrage is aan de ecologische waarde van het gebied.
- Het bloemrijk grasland kan een geschikt standaard mengsel zijn, of een op maat samengesteld mengsel voor de specifieke grondsamenstelling op locatie.
- Verhardingen in een lichte tint om onnodige opwarming te voorkomen.





laagblijvend bloemrijk grasland



materiaalgebruik in dezelfde familie

01.e Inspiratie | duurzame materialen

duurzame beeldkwaliteit

Materiaalkeuzes met lagere CO_2-impact
De materiaalkeuze bepaalt in belangrijke mate zowel de beeldkwaliteit als de CO_2-voetafdruk van Neerbosch-Oost. Naast conventionele bouwmaterialen zijn er diverse alternatieven beschikbaar die een aanzienlijk lagere milieubelasting kennen.

Alternatieven met bewezen kwaliteit
CO_2-negatieve gevelstenen leggen CO_2 vast tijdens de productie. Biobased isolatiematerialen zoals hennep of vlas bieden goede thermische prestaties en kennen een goede faseverschuiving. Droogstapelsystemen zijn volledig demontabel en herbruikbaar. Rijstvliescomposieten en biobased gevelafwerkingen combineren duurzaamheid met architectonische kwaliteit.

Deze materialen bieden een breed pallet aan natuurlijke texturen en kleurtonen die passen bij de gevrgaade beeldkwaliteit.

Verkenning gewenst
Wij nodigen ontwikkelaars en bouwers uit alternatieven materialen te verkennen. Hoe dragen zij bij aan de ambities voor Het Nieuwe Normaal? En hoe versterken ze de beeldkwaliteit van het plan? De afgebeelde voorbeelden zijn geen limitatieve lijst, maar een uitnodiging tot dialoog over hoe duurzaamheid en beeldkwaliteit elkaar kunnen versterken.



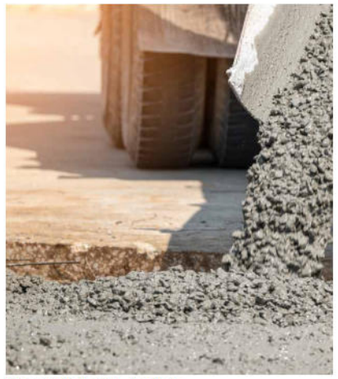
CO-2 negatieve gevelsteen

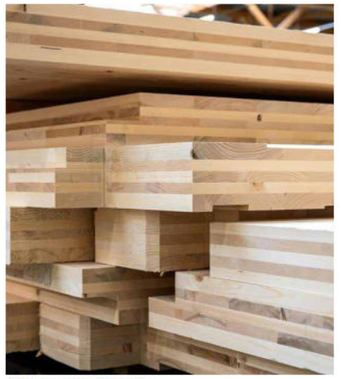

Droogstapel systeem: ClickBrick Pure


Droogstapel systeem




Biobased isolatiemateriaal


Koolstofarm beton


CLT constructie


Rijstvlies composiet panelen

COLOFON

PROJECTNAAM
Beeldkwaliteitsplan - Neerbosch-Oost
Herontwikkeling Maisonnettes, Nijmegen

OPDRACHTGEVER
Woonwaarts

PROJECTTEAM
[redacted]

DATUM
December 2025

van tuijn stedenbouw
landschap
onderzoek