

Ontwerpkaders PCW De Vliert deelgebied E1

Den Bosch | 8 september 2026

Toegankelijke versie, opgebouwd uit de oorspronkelijke presentatie. Teksten zijn behouden en visuele informatie is voorzien van alternatieve tekst.



Ontwerpkaders PCW De Vliert deelgebied E1

Den Bosch

08-09-2026

Inleiding

Dit document vormt een bijlage op de 'Verkoopbrochure Project Collectief Wonen Vliertpark'. Het legt de belangrijkste ruimtelijke en programmatische kaders vast en laat zien welke mogelijkheden en vrijheden dit gebouw kan bieden.

Het ontwerp van dit gebouw wordt afgestemd op de ontwikkeling van het volledige bouwblok E1.

Ontwerpkaders PCW De Vliert deelgebied E1

08-09-2026

de zwarte hond
architecture urbanism strategy

Inleiding

Dit document vormt een bijlage op de 'Verkoopbrochure Project Collectief Wonen Vliertpark'. Het legt de belangrijkste ruimtelijke en programmatische kaders vast en laat zien welke mogelijkheden en vrijheden dit gebouw kan bieden.

Het ontwerp van dit gebouw wordt afgestemd op de ontwikkeling van het volledige bouwblok E1.



Impressie mogelijk toekomstbeeld van Vliertpark,
bron: Ontwikkelkader de Vliert, fase 1, mei 2025

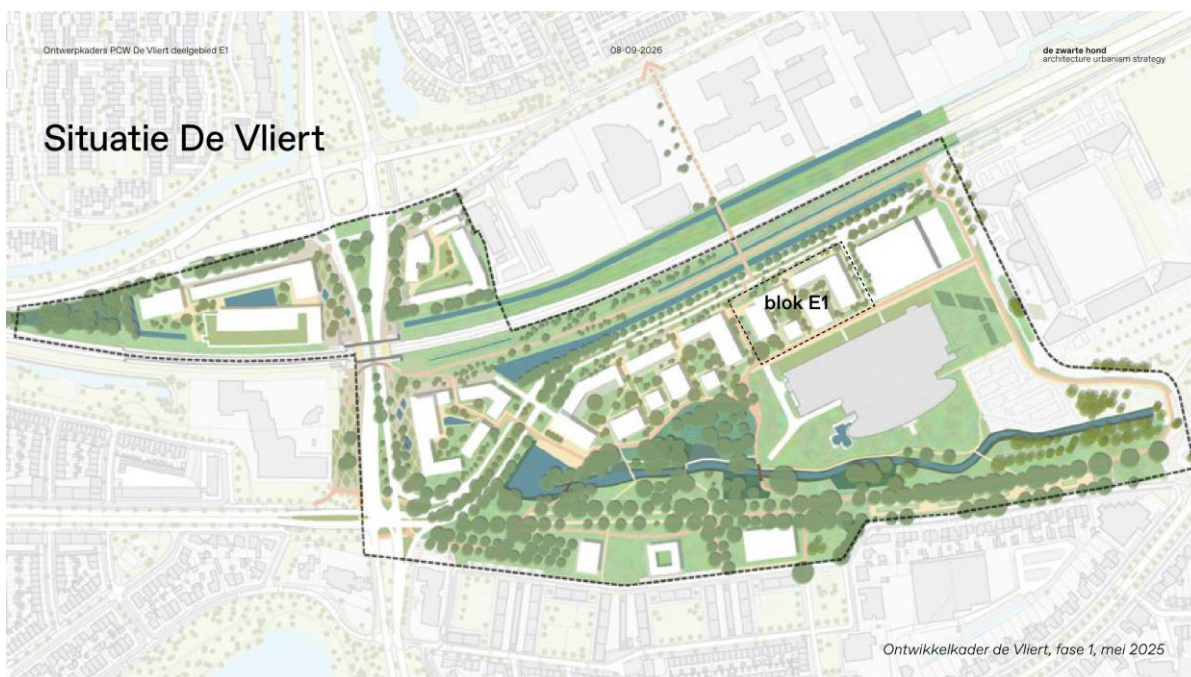


Ontwikkelkader de Vliert, fase 1, mei 2025

Situatie De Vliert

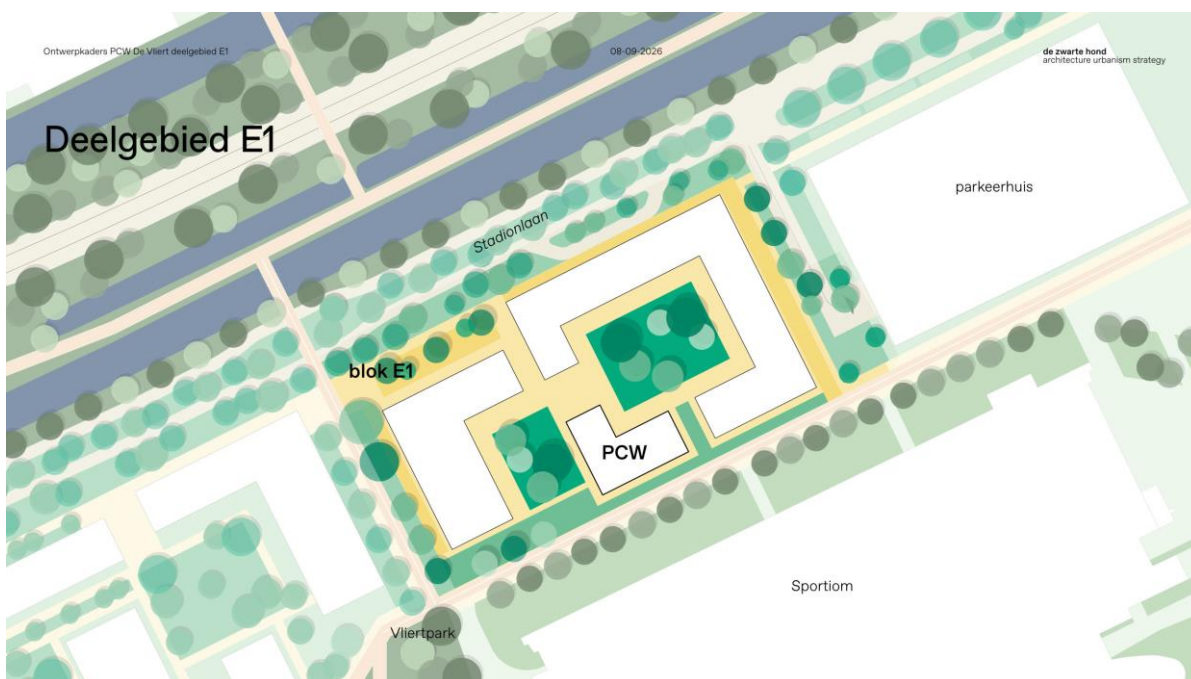
Situatie De Vliert met blok E1 Ontwerpkaders PCW De Vliert deelgebied E1

Ontwikkelkader de Vliert, fase 1, mei 2025



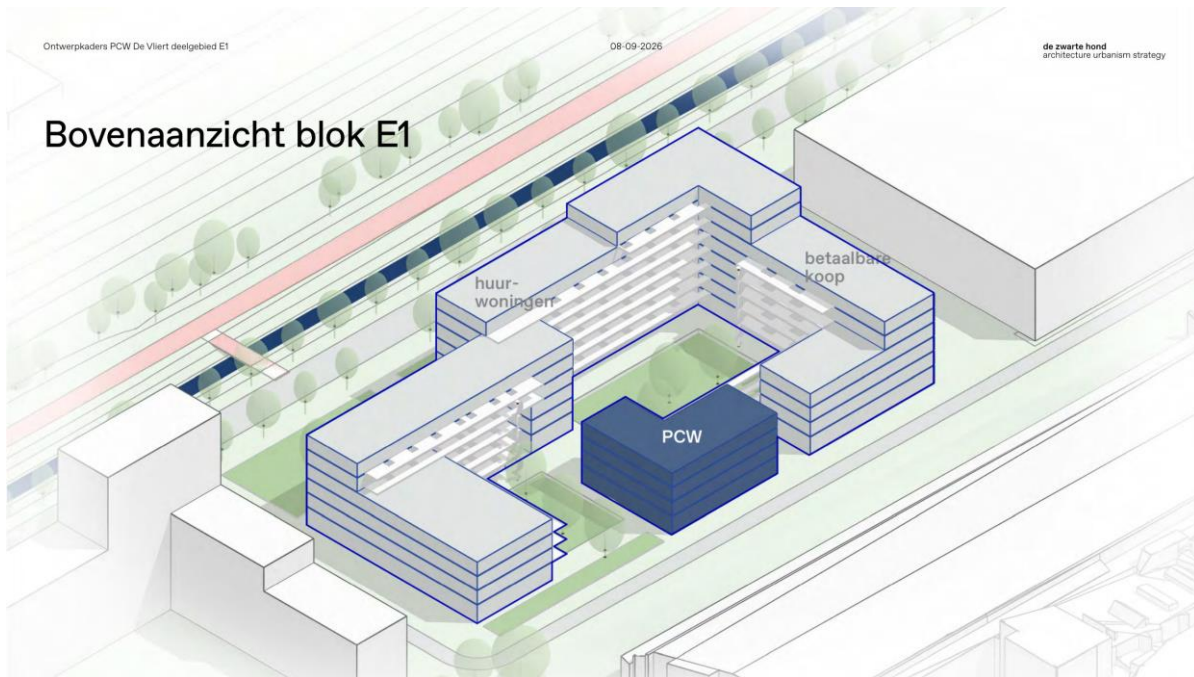
Deelgebied E1

Ontwerpkaders PCW De Vliert deelgebied E1



Ruimtelijke en programmatische kaders

Bovenaanzicht blok E1



Hoe groot is dit PCW?

BVO (Bruto vloeroppervlakte) $4 \times 400 \text{ m}^2 = 1.600 \text{ m}^2$

(Gebruiksoppervlakte) $\sim 1.200 \text{ m}^2 \text{ GO}$

Hoeveel mensen passen erin?

53 m² per persoon gemiddelde woonoppervlakte in Den Bosch = 23 bewoners

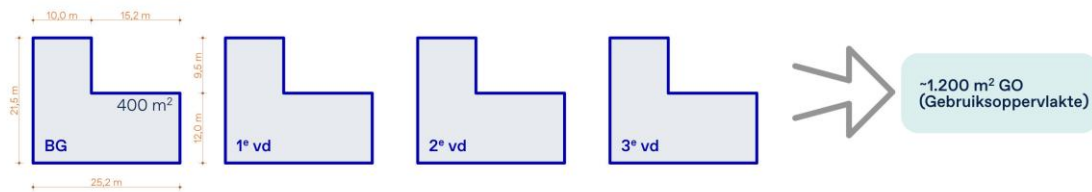
36 m² per persoon gemiddelde woonoppervlakte in Den Bosch voor paren met kinderen -33 bewoners
→ 12 - 18 huishoudens

Bruto vloeroppervlakte (BVO): de totale oppervlakte van een gebouw, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitenmuren

Gebruiksoppervlakte (GO): de totale vloeroppervlakte van een ruimte die je daadwerkelijk kunt gebruiken, gemeten op vloerniveau aan de binnenzijde van de buitenmuren; oppervlakte van woningen.

Hoe groot is dit PCW?

BVO (Bruto vloeroppervlakte)
4x 400 m² = 1.600 m²



Hoeveel mensen passen erin?

53 m² per persoon
gemiddelde woonoppervlakte in Den Bosch



23 bewoners



36 m² per persoon
gemiddelde woonoppervlakte in Den Bosch
voor paren met kinderen



33 bewoners



→ 12 - 18 huishoudens

Bruto vloeroppervlakte (BVO): de totale oppervlakte van een gebouw, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de buitenmuren.
Gebruiksoppervlakte (GO): de totale vloeroppervlakte van een ruimte die je daadwerkelijk kunt gebruiken, gemeten op vloerniveau aan de binnenzijde van de buitenmuren; oppervlakte van woningen

Welke vrijheid heb je bij het bepalen van het volume?

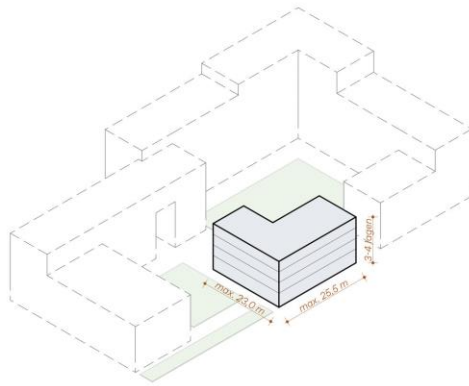
Welke vrijheid heb je bij het bepalen van het volume?

Ruimtelijke kaders. Criteria bouwenvolop (=maximale afmetingen van het gebouw), doorsnede en plattegrond.

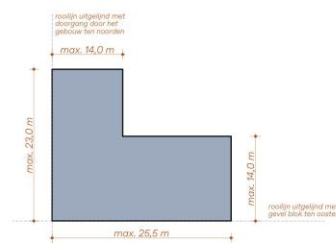
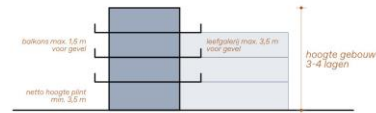
- max. 23,0 m bij max. 25,5 m met max. 14,0 m rooilijn uitgelijnd met doorgang door het gebouw ten noorden en rooilijn uitgelijnd met gevel blok ten oosten
- Hoogte gebouw 3–4 lagen
- netto hoogte plint min. 3,5 m
- balkons max. 1,5 m voor gevel
- leefgalerij max. 3,5 m voor gevel

Welke vrijheid heb je bij het bepalen van het volume?

Ruimtelijke kaders



3D model



Criteria bouwvelop (=maximale afmetingen van het gebouw), doorsnede en plattegrond

Hoe groot is jouw woning?

Indicatie groottes woningen

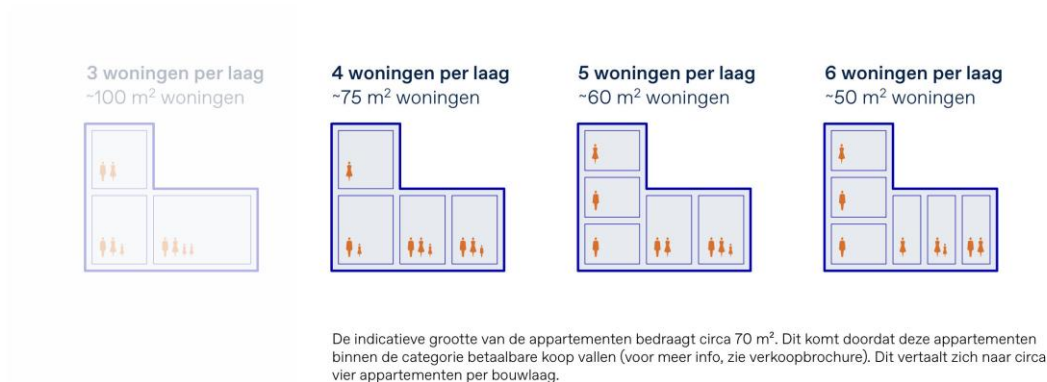
Hoe groot is jouw woning?

- 3 woningen per laag ~100 m² woningen
- 4 woningen per laag ~75 m² woningen
- 5 woningen per laag ~60 m² woningen
- 6 woningen per laag ~50 m² woningen

De indicatieve grootte van de appartementen bedraagt circa 70 m². Dit komt doordat deze appartementen binnen de categorie betaalbare koop vallen (voor meer info, zie verkoopbrochure). Dit vertaalt zich naar circa vier appartementen per bouwlaag.

Hoe groot is jouw woning?

Indicatie groottes woningen



Hoe kunnen we het gebouw opdelen?

Ontsluiting en organisatie plattegronden

Galerij

- +galerij als een ontmoetingsruimte
- +kostenefficiënt
- hoofdontsluiting gedeeld met een ander blok (optioneel)
- minder bruikbare binnenhoek

Corridor

- +makkelijk te combineren met maisonettes op BG
- +diverse opties voor gedeelde ruimtes
- veel eenzijdig georiënteerde appartementen.
- minder efficiënte indeling

Portiek

- +veel doorzonwoningen
- +woningentrees midden in de woning
- veel stijgpunten (liften?)
- kostbare oplossing

Torenontsluiting

- + één centrale stijgpunt als hart van het gebouw
- + biedt verschillende groottes/types woningen
- minder efficiënte indeling-

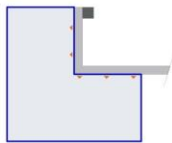
Ontwerpkaders PCW De Vliert deelgebied E1

08-09-2026

de zwarte hond
architecture urbanism strategy

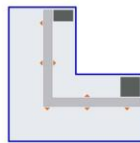
Hoe kunnen we het gebouw opdelen?

Ontsluiting en organisatie plattegronden



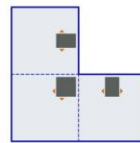
galerij

- + galerij als een ontmoetingsruimte
- + kostenefficiënt
- + ...
- hoofdontsluiting gedeeld met een ander blok (optioneel)
- minder bruikbare binnenhoek
- ...



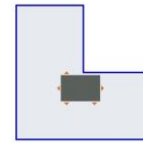
corridor

- + makkelijk te combineren met maisonnettes op BG
- + diverse opties voor gedeelde ruimtes
- + ...
- veel eenzijdig georiënteerde appartementen.
- minder efficiënte indeling
- ...



portiek

- + veel doorzonwoningen
- + woningentrees midden in de woning
- + ...
- veel stijgpunten (liften?)
- kostbare oplossing
- ...



torenontsluiting

- + één centrale stijgpunt als hart van het gebouw
- + biedt verschillende groottes/types woningen
- + ...
- minder efficiënte indeling
- ...

Voorbeelden organisatie plattegronden

Voorbeelden organisatie plattegronden van galerij, corridor, portiek, torenontsluiting.

Voorbeelden organisatie plattegronden



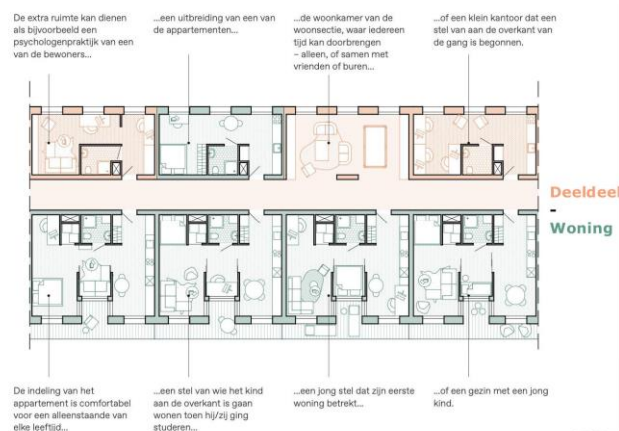
Ontwerpen voor ontmoeten en ontprikkelen

Ter inspiratie: concept collectief wonen met corridorontsluiting

Deeldeel-Woning

Ontwerpen voor ontmoeten en ontprikkelen

Ter inspiratie: Concept Collectief wonen met corridorontsluiting



Welke rol willen jullie spelen in de openbare ruimte?

Kaders openbare ruimte, overgang privé-openbaar, beheer en onderhoud

Kaders / uitgangspunten van openbare ruimte

- Openbaar toegankelijk
- Bezoeker te gast
- Het watersysteem is onderdeel van het ontwerp
- Collectieve entrees faciliteren (spontane) ontmoeting
- Alle buitenruimtes en erfafscheidingen worden integraal mee ontworpen
- Park sfeer naar binnen
- De hoven zijn beschut en gericht op rust en verblijf
- Verticale tuinen, groeiend uit de volle grond
- De privé-buitenruimte van de woningen in de plint is beperkt tot een zone van maximaal 3 meter, waarvan 2,5 meter terras
- De plinten hebben een open karakter en levendige uitstraling

Ontwerpkaders PCW De Vliert deelgebied E1

08-09-2026

de zwarte hond
architecture urbanism strategy

Kaders / uitgangspunten van openbare ruimte



Kaders / uitgangspunten van openbare ruimte

Privé-buitenruimte van de woningen in de plint. Max. 3m. waarvan 2,5 meter terras

Kaders / uitgangspunten van openbare ruimte



Referenties openbare ruimte

- Planten en verharding mixen
- Informele ontmoeting
- Speelaanleiding
- Zichtbare waterberging
- Levenderige beplanting
- Routes door het groen

Referenties openbare ruimte



Informele ontmoeting



Levenderige beplanting



Zichtbare waterberging



Planten en verharding mixen



Routes door het groen



Speelaanleiding

Overgangen privé-openbaar

Terug liggend met variabele diepte in overgang

- + Open en informeel karakter
- + Zon en regenwering
- + meer privacy dan volledig open variant

Ingepakt met beplanting met maximaal 2,5 meter overgang

- + Meeste privacy op het terras
- minder contact met de binnentuin

Open met maximaal 2,5 meter overgang

- + Open en informeel karakter
- + Toegankelijk voor een brede doelgroep

Ontwerpkaders PCW De Vliert deelgebied E1

08-09-2026

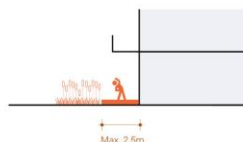
de zwarte hond
architecture urbanism strategy

Overgangen prive-openbaar



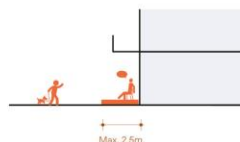
Terug liggend

- + Open en informeel karakter
- + Zon en regenwering
- + meer privacy dan volledig open variant



Ingepakt met beplanting

- + Meeste privacy op het terras
- minder contact met de binnentuin



Open

- + Open en informeel karakter
- + Toegankelijk voor een brede doelgroep
- privacy



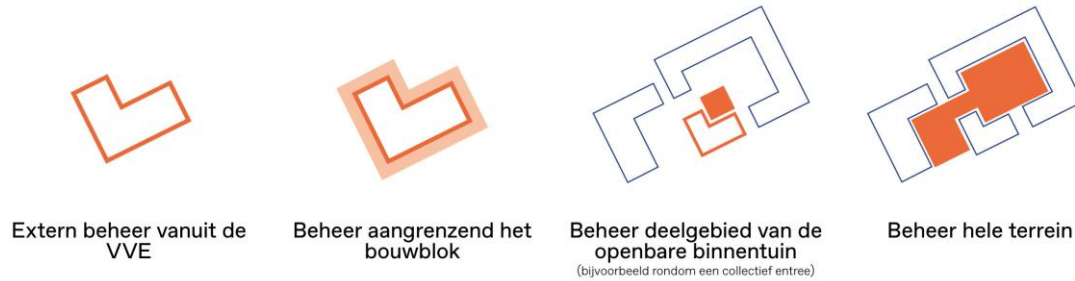
Verschil in hoogte

- + Bariere tussen tuin en terras
- Kosten en onderhoud
- Niet voor iedereen even toegankelijk

Beheer en onderhoud

- Extern beheer vanuit de VVE
- Beheer aangrenzend het bouwblok
- Beheer deelgebied van de openbare binnentuin (bijvoorbeeld rondom een collectief entree)
- Beheer hele terrein

Beheer en onderhoud



Gemeenschappelijke ruimtes

(een overzicht maar niet beperkt tot) werkruimte / leeskamer. Wat zou je willen delen? Wat wil je in de openbare ruimte doen?

- Keuken
- Werkplaats
- Buurtcafé
- Logeerkamer
- Huiskamer
- Wasruimte
- tuin

Gemeenschappelijke ruimtes *(een overzicht maar niet beperkt tot)* Wat zou je willen delen? Wat wil je in de openbare ruimte doen?



keuken



buurtaf



huiskamer



tuin



werkrimte / leeskamer



werkplaats



logeerkamer



wasruimte

Kaders architectuur

Ontwikkelkader de Vliert

Plinten

- Plinten worden deels ingevuld met wonen in twee bouwlagen.
- De plinten aan de hoofdroutes zijn minimaal 4,5 meter hoog.
- De plinten hebben een open karakter en levendige uitstraling.

Overgangen en buitenruimtes

- Een landschap om aan te raken.
- Uitnodigende collectieve plekken verbonden met de woningen.
- Privé-buitenruimtes gaan op een natuurlijke manier over in de collectieve hoven.
- Informele buitenruimtes van bescheiden formaat.
- De privé-buitenruimte van beperkt formaat.
- Overgangen publiek-privé dragen bij aan een sociaal veilige en aantrekkelijke omgeving.

Gemeenschap en plekken voor ontmoeting

- Gebruik van leefgalerijen.
- Collectieve buurtkamer.
- Bebouwing ondersteunend aan het landschap, maximaal ruimte voor collectief.

Kaders architectuur

Ontwikkelder de Vliert

Plinten



Plinten worden dwars ingevuld met voorn in twee bouwlagen.



De plinten aan de hoofdweg zijn minimaal 4,5 meter hoog.



De plinten hebben een open karakter en levendige uitstraling.

Overgangen en buitenruimtes



Een landschap om aan te raken.



Landschap met collectieve plekken verbonden met de woningen.



Privé-buitenruimte gaat op een natuurlijke manier over in de collectieve buitenruimte.



Informele buitenruimte van beschuilen format.



De privé-buitenruimte van ingepikt format.



Overgangen publiek-privé dragen bij aan een sociaal veilig en aantrekkelijk omgeving.

Gemeenschap en plekken voor ontmoeting



Collectieve buitenruimte.



Gebruik van overgangen.

Bebouwing onderblijft aan het landschap, maximaal ruimte voor collectief.

Kaders architectuur

Ontwikkelder de Vliert

Daken landschap

- Daken zijn zoveel mogelijk collectief bruikbaar, toegankelijk en zo groen mogelijk.
- Daken vormen het verlengstuk van het park.

Kleur en materiaal Vliertpark

- Aardetinten en natuurlijke kleuren.
- Hout speelt een prominente rol in het gevelbeeld.
- Groene gevels worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw.
- Luwte en informeel.

Voor volledige criteria beeldkwaliteit zie: Ontwikkelder de Vliert, fase 1, mei 2025, p. 66-83

Kaders architectuur

Ontwikkeldkader de Vliert

Daken landschap



Daken zijn zoveel mogelijk collectief bruikbaar, toegankelijk en zo groen mogelijk.

Kleur en materiaal Vliertpark



Aardetinten en natuurlijke kleuren.



Groene gevels worden integraal mee ontworpen met de architectuur van het gebouw.



Daken vormen het verlengstuk van het park.



Hout speelt een prominente rol in het gevelbeeld.



Lichte en informeel.

voor volledige criteria beeldkwaliteit zie:
Ontwikkeldkader de Vliert, fase 1, mei 2025, p. 66-83

Referenties collectieve woningbouwprojecten ter inspiratie

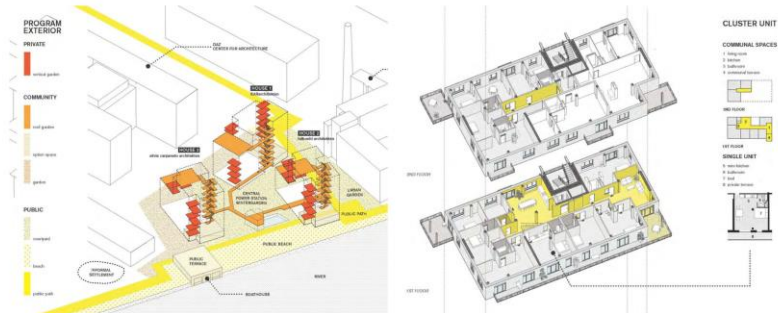
Bijlage

SFB Spreefeld, Berlin-Kreuzberg

BARarchitekten, FATKOEHL Architekten

SFB Spreefeld, Berlin-Kreuzberg

BARarchitekten, FATKOEHL Architekten



[meer info](#)

Wooncoöperatie De Warren, Amsterdam

Natrufied Architecture

Wooncoöperatie De Warren, Amsterdam

Natrufied Architecture



[meer info](#)

Woonproject Karl Cooperative, Bremen

Praeger Richter Architekten

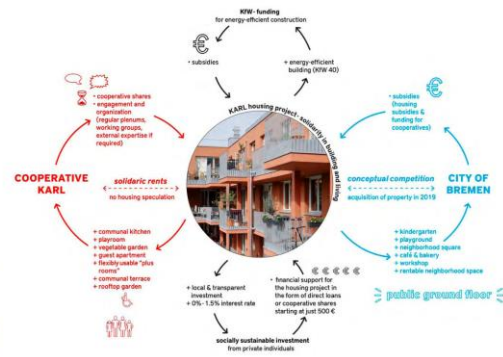
Ontwerpkaders PCW De Vliert deelgebied E1

08-09-2026

de zwarte hond
architecture urbanism strategy

Wohnprojekt 'Karl Cooperative', Bremen

Praeger Richter Architekten



meer info

Colofon

Project

Den Bosch, De Vliert, Deelgebied E1

Ontwerp

De Zwarte Hond

Copyright

De inhoud van deze studie en de hierin opgenomen gegevens, afbeeldingen, teksten en combinaties daarvan zijn beschermd door auteurs-, en databankrechten. Tenzij anders vermeld berusten deze rechten bij De Zwarte Hond en Bonnema Architecten. Zonder schriftelijke toestemming is het niet toegestaan deze website of enig onderdeel hiervan voor eigen doeleinden te gebruiken, openbaar te maken en of te verveelvoudigen.



de zwarte hond
architecture urbanism strategy

colofon

Project

Den Bosch, De Vliert, Deelgebied E1

Ontwerp

De Zwarte Hond

Copyright

De inhoud van deze studie en de hierin opgenomen gegevens, afbeeldingen, teksten en combinaties daarvan zijn beschermd door auteurs-, en databankrechten.

Tenzij anders vermeld berusten deze rechten bij De Zwarte Hond en Bonnema Architecten. Zonder schriftelijke toestemming is het niet toegestaan deze website of enig onderdeel hiervan voor eigen doeleinden te gebruiken, openbaar te maken en of te vervaelvoudigen.