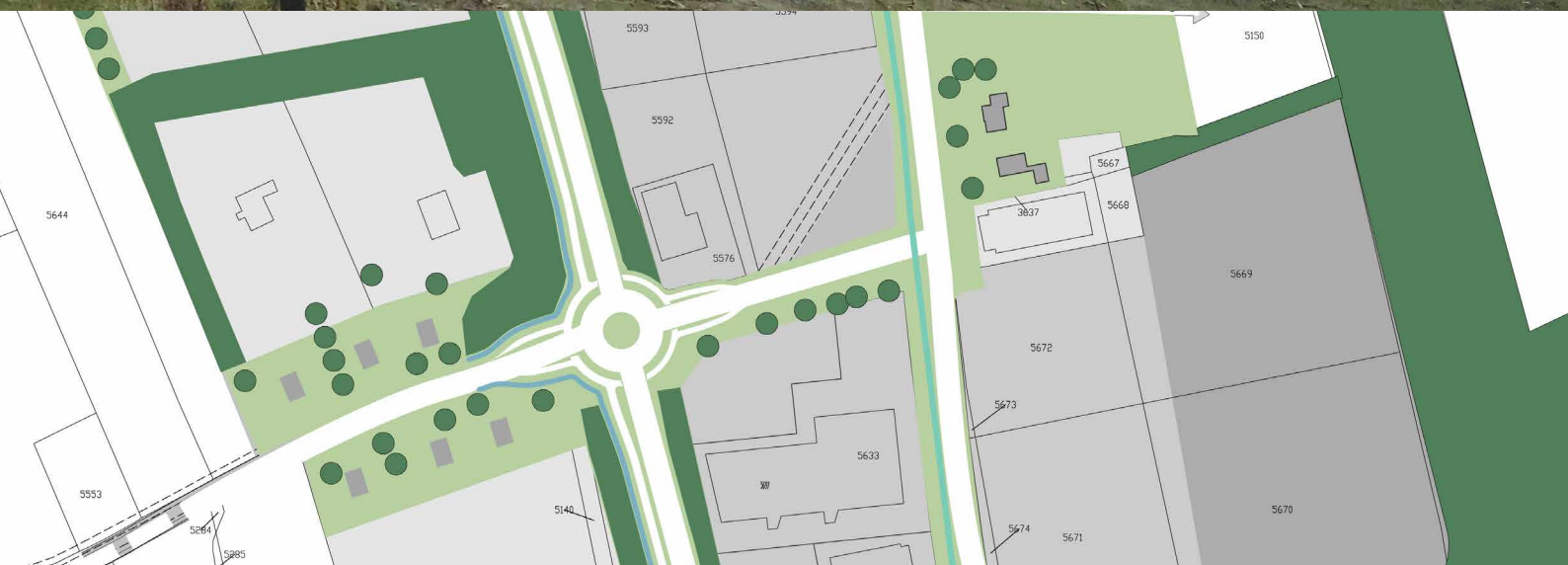


Beeldkwaliteitplan De Kolk

Gemeente Nunspeet



Beeldkwaliteitplan De Kolk

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Beeldkwaliteitplan De Kolk
Datum:	april 2017
Projectnummer Buro SRO:	24.10.03

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Contactpersoon opdrachtgever:	A. van Putten

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	P. Abels
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel.....	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Wijze van toetsing.....	5
Hoofdstuk 2 Huidige situatie.....	7
2.1 Landschap	7
2.2 Groen- en waterstructuur	7
2.3 Bebouwingsstructuur	8
2.4 Verkeersstructuur	9
Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan	10
3.1 Beeld op hoofdlijnen	10
3.2 Groen en waterstructuur	13
3.3 Bebouwingsstructuur	14
3.4 Verkeersstructuur	15
Hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit	17
4.1 Deelgebieden	17
4.2 Deelgebied 1: Noordelijk gebied	19
4.3 Deelgebied 2: Middengebied	21
4.4 Deelgebied 3: Zuidoostelijk gebied	23
4.5 Deelgebied 4: Landelijke zone Oosteinderweg	25
Bijlagen	27

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Nunspeet werkt al enige tijd aan de realisatie van een nieuw bedrijventerrein. Het gebied De Kolk, ten oosten van de kom van Nunspeet, is hiervoor beoogd. Het bestemmingsplan voor dit terrein is vastgesteld in 2009. Door vertraging in de planvorming rondom de aan te leggen Rondweg is De Kolk nog niet afgerond. De planvorming rondom de Rondweg heeft ook geleid tot een gewijzigd tracé dan destijds in het bestemmingsplan De Kolk uit 2009 was voorzien. Dat andere tracé vereist nu een aangepast bestemmingsplan voor de verdere realisatie van De Kolk. Daarnaast is het goed om het stedenbouwkundig plan van destijds tegen het licht te houden, daarbij mede rekening houdend met een aantal plannen dat is gerealiseerd. Deze aspecten hebben geleid tot een actualisatie van het bestemmingsplan, dat in voorliggend bestemmingsplan is weergegeven.

1.2 Ligging plangebied

Bedrijventerrein De Kolk is gelegen tussen de oostrand van de kern Nunspeet en de Veluwe bossen. Navolgende luchtfoto geeft de globale ligging van het gebied weer. Het plangebied bevindt zich ten oosten van de bebouwde kom van Nunspeet. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Molenbeek, in het zuiden door het sportcomplex 'De Wiltsangh' en de bosrand van de Veluwe. Opvallend is de aanwezigheid van het bedrijf GPS (Gecombineerde Pluimvee Slachterijen), dat zal worden opgenomen in het nieuwe bedrijvenpark. Op korte termijn zal de nieuwe Rondweg voor het terrein worden gerealiseerd.



Luchtfoto plangebied (ruimtelijke plannen)

1.3 Wijze van toetsing

Dit beeldkwaliteitplan De Kolk vormt aanvullend welstandsbeleid. De beschreven eisen en richtlijnen in het beeldkwaliteitplan dienen dus als richtlijn voor de welstandstoetsing. De dorpsbouwmeester toetst aan de hand

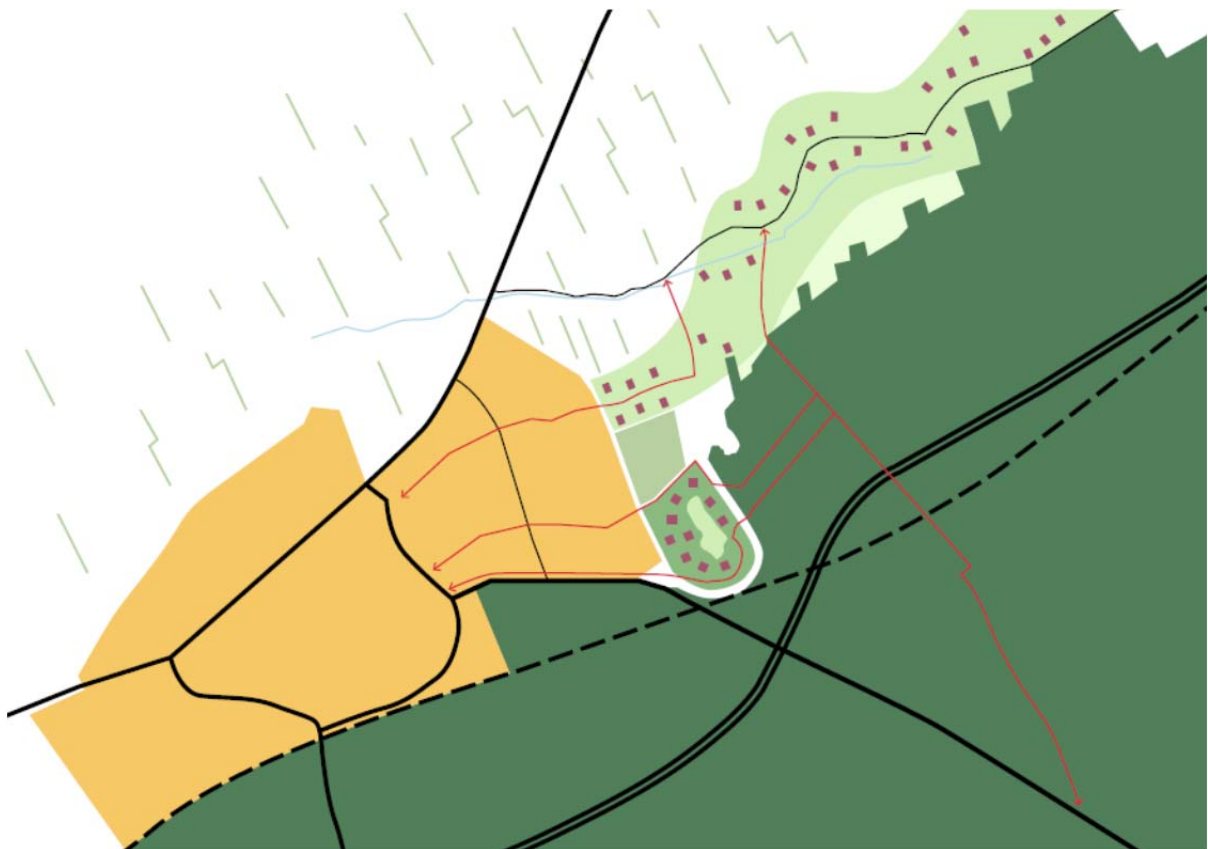
van de hier beschreven criteria. Binnen dit beeldkwaliteitplan zijn enkele gebieden aangemerkt als gebieden waarbij een uitgebreide toets geldt, vergelijkbaar met de methodiek die gebruikt is in de Welstandsnota Nunspeet.

Indien plannen niet voldoen aan de criteria uit dit beeldkwaliteitplan of wanneer sprake is van een bijzondere situatie waar twijfel bestaat over de toepasbaarheid van deze criteria, dan kan alsnog besloten worden tot een uitgebreide toets conform de betreffende criteria van artikel 1.1 van de Welstandsnota.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Landschap

Het plangebied en Nunspeet als geheel liggen in een gebied met een snelle opeenvolging van landschapstypen. Er is sprake van een relatief korte overgang van de hooggelegen zandgronden van de Veluwe naar het open en laaggelegen landschap langs de randmeerkust.



Kaartbeeld met de ruimtelijke hoofdstructuur

De afbeelding geeft de hoofdstructuur van het plangebied en zijn omgeving weer. De oranje vlek betreft de kern Nunspeet. Direct langs de bosrand richting het oosten bevindt zich een parallel aan de bosrand lopend gebied met een oud verkavelingspatroon. De Oosteinderweg in het plangebied van de Kolk maakt onderdeel uit van dit occupatiepatroon. De richting van het landschap loopt voornamelijk van zuidwest naar noordoost. Ook enkele routes voor langzaam verkeer volgen deze richting.

2.2 Groen- en waterstructuur

Het bestaande verkavelings- en slotenpatroon en de (restanten van) overgebleven houtwallen en singels verwijzen nog naar het oorspronkelijke landschap. Vooral de houtwallen en singels zijn dominant aanwezig en leveren een groen karakter op, ondanks de aanwezige (reeds gerealiseerde) bedrijfspanden. Het watersysteem watert af richting het noorden, waar de Molenbeek loopt. Hierdoor is het verkavelingspatroon vooral aan de noordzijde duidelijk noord-zuid gericht.

2.3 Bebouwingsstructuur

De bebouwing in het gebied is oorspronkelijk van agrarische aard. Er zijn ook nog enkele boerderijen aanwezig, maar in de loop van de tijd zijn er ook andere bedrijven gesitueerd die hun stempel op de bebouwingsstructuur drukken. Langs de Oosteinderweg is dit diverse karakter goed zichtbaar. In het plangebied zijn ook een tweetal boerderijen aanwezig. Deze boerderijen zijn vanaf de weg niet goed zichtbaar, omdat ze aan het zicht onttrokken worden door bijgebouwen en erfbeplanting.



Luchtfoto met plangebied en rechtsonder het bedrijf GPS

Er zijn ook enkele bedrijven aanwezig die al in het kader van de ontwikkeling van De Kolk zijn gerealiseerd. Dit zijn een fietsenfabriek, een houtbewerkingsbedrijf en een garagebedrijf. Het bedrijf GPS (Gecombineerde Pluimvee Slachterijen) is al langer in het gebied gevestigd. Het bedrijf is relatief groot, maar door de ligging aan een doodlopende zijweg van de Oosteinderweg en tevens tegen de bosrand minder opvallend aanwezig in het landschap. Op bijgevoegde luchtfoto zijn de verschillende elementen in het gebied te zien.

2.4 Verkeersstructuur

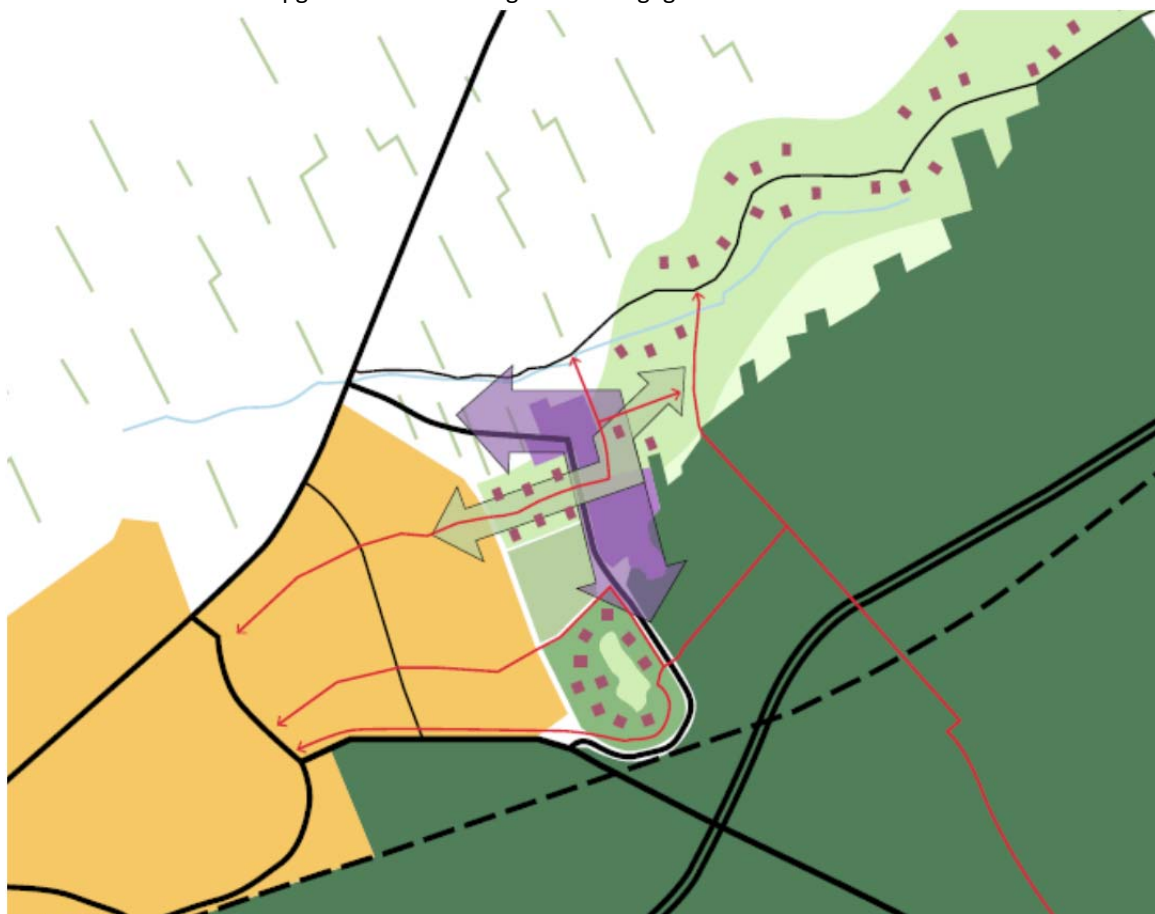
De Oosteinderweg is de bestaande route door het plangebied. Het betreft een weg met een landelijk karakter en bijbehorend profiel. De weg wordt echter intensief door vrachtverkeer bereden. Ten noorden van het plangebied sluit de Oosteinderweg aan op de Bovenweg. De zijweg vanaf de Oosteinderweg richting het zuidelijk gelegen GPS loopt niet verder dan dit bedrijf. Vanaf de zuidzijde kan het gebied bereikt worden via de Sportlaan. Deze Sportlaan staat echter niet in verbinding met de Oosteinderweg en dient enkel voor de ontsluiting van de sportterreinen.

Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan

3.1 Beeld op hoofdlijnen

De Oosteinderweg is de bestaande oost-west lopende route, waar het landschappelijk karakter, ondanks enkele nieuwe ontwikkelingen, nog steeds herkenbaar is. Deze weg vervult ook een functie als uitloopgebied voor de woonwijken in Nunspeet Oost en als recreatieve route. De twee boerderijen met omliggende erfbebouwing en erfbeplanting zijn kenmerkend voor de verkaveling langs deze oude route.

Met de nieuwe Rondweg ontstaat er een belangrijke verkeersroute die juist haaks op de Oosteinderweg ligt. Deze route, die in het zuidelijk deel door het bos loopt, kent een breed profiel en samen met het nieuwe bedrijventerrein de Kolk ontstaat er een gebied met een geheel eigen uitstraling. Er wordt hiermee een nieuwe laag aan het landschap toegevoegd, die de oorspronkelijke oost-west lopende landschappelijke lijnen doorkruist. In de hierna opgenomen afbeelding is dit weergegeven.



Kaartbeeld met twee kruisende structuren

De bestaande kavelstructuur alsook de waterstructuur lopen haaks op de bestaande oost-west lopende route en lopen min of meer evenwijdig met het nieuwe bedrijventerrein. De kavelstructuur loopt ten noorden van het plangebied tegen de Molenbeek. Ten zuiden van het bedrijventerrein is de bosrand prominent aanwezig.

Het eigentijdse gebied van Rondweg en bedrijven dat de oude route van de Oosteinderweg kruist, is uitgangspunt geweest voor de hernieuwde stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van Bedrijventerrein De Kolk. De begrenzing van het vigerende bestemmingsplan De Kolk en de ligging van de Rondweg zijn daarbij ook bepalend.

Op basis van de uitgangspunten is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt dat hieronder is afgebeeld. De grootte en de verdeling van de percelen, evenals de situering van gebouwen, zijn indicatief.



Stedenbouwkundig plan De Kolk

In de verkaveling zijn de oude radiale structuur en het occupatiepatroon gerespecteerd. Daarnaast is de bestaande verkavelingsstructuur als onderlegger gebruikt bij de uitwerking van het plan. De groen- en waterstructuur zijn voornamelijk noord-zuid georiënteerd en de radiale structuur met het occupatiepatroon volgt de bestaande oost-west gesitueerde Oosteinderweg.

De sfeer van de bestaande Oosteinderweg is doorgezet in het stedenbouwkundig plan. De bestaande monumentale boerderijen zijn opgenomen in het plan en de erven vormen woon-werkkavels. In de bestaande of te vernieuwen bijgebouwen is kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Op deze manier kan bestaande erfbeplanting blijven bestaan en blijft het landelijk karakter gehandhaafd. Ook elders langs de Oosteinderweg worden bestaande bedrijven en bedrijfswoningen ingepast. Hiertussen is ruimte voor nieuwe woon-werkkavels of kleinschalige bedrijvigheid. Door het landelijk karakter blijft deze weg ook aantrekkelijk voor langzaam (recreatief) verkeer en behoudt het de uitloofunctie voor de bebouwde kom van Nunspeet.

Meer richting het zuidoosten is grootschaliger bebouwing mogelijk. Deels is die door het bestaande complex van GPS al aanwezig. Door de nabijheid van de bosrand is hogere bebouwing hier goed inpasbaar, er worden geen doorzichten richting het open landschap verstoord. In het middengebied zijn de bestaande bedrijven ingepast. Door bestaande routes en groenstructuren die hier al aanwezig zijn is hier grootschalige bebouwing niet wenselijk. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein is het open landschap beeldbepalend. De noord-zuid lopende verkavelingsstructuur is hier het meest herkenbaar. De bebouwing hier is kleinschaliger van aard: kavels zijn kleiner en de bebouwing is minder hoog. Hier zijn ook zichtlocaties mogelijk langs de Rondweg. Voor het meer noord-zuid lopende deel van de Rondweg geldt dat deze tussen (deels bestaande) houtsingels loopt.

In de hiernavolgende paragrafen zullen de volgende aspecten verder worden uitgewerkt:

- Groen- en waterstructuur
- Bebouwingsstructuur
- Verkeersstructuur

Vervolgens wordt in het volgende hoofdstuk de gewenste beeldkwaliteit verder uitgewerkt.

3.2 Groen en waterstructuur



Groen- en waterstructuur De Kolk

In de groenstructuur worden het slotenpatroon, de houtwallen en bomensingels gerespecteerd en ingepast in de nieuwe verkaveling en waar nodig aangevuld. De Rondweg loopt voor een groot deel langs een bestaande houtsingel. Deze houtsingel wordt verder uitgebreid met nieuwe bomen, zodat langs de Rondweg een eenduidig beeld ontstaat. Tussen en naast de bomen zal onderbeplanting worden gerealiseerd, zodat eventuele opslag op de achterterreinen van de aanpalende bedrijven aan het oog onttrokken worden.

Langs de bestaande oost-west lopende Oosteinderweg blijft het landelijk karakter gehandhaafd. Hier worden zoveel mogelijk bomen gehandhaafd en zijn de nieuwe woningen voorzien van ruime voortuinen. In het noordelijk gedeelte begeleiden boomsingels de zichtlijnen richting het noordelijk gelegen open landschap. Deze boomsingels hebben dezelfde richting als de bestaande verkavelingsstructuur.

De waterstructuur loopt van noord naar zuid. Langs de Rondweg wordt een watervoerende sloot aangelegd. Evenwijdig hieraan wordt er langs de noord-zuid lopende Oosteinderweg en ook langs de binnenwegen een wadi aangelegd. De waterstructuur loopt richting de noordelijk van De Kolk gelegen retentiezone.

3.3 Bebouwingsstructuur



Schematische weergave gradatie in bebouwingsstructuur De Kolk

Kenmerkend voor de bebouwingsstructuur is dat er een gradatie zit in de grootte van bedrijfshallen. In het zuidoostelijk deel zijn de grootste en hoogste bedrijfsgebouwen mogelijk (met afwijking maximaal 15 meter hoog). In het middengebied zijn deze iets lager. In het noordelijk gedeelte zijn, vanwege de overgang naar het open landschap, kleinere bouwvolumes gewenst. In de landelijke zone langs de bestaande Oosteinderweg zijn de bedrijfspanden nog iets kleinschaliger.

Op de meeste plekken ligt de beoogde rooilijn op minimaal 12 meter vanaf de voorste perceelsgrens. Hierdoor ontstaat een voorterrein dat ruim genoeg is om hier auto's te kunnen parkeren. Bij de beeldwaliteitsaspecten wordt verder ingegaan op de gewenste kenmerken van de bebouwing.

3.4 Verkeersstructuur



Centraal door het plan loopt de Rondweg. Er zijn geen rechtstreekse uitritten op deze rondweg gewenst, met uitzondering van één plek aan de noordwestrand waar dit de enige mogelijkheid is.

Overige wegen sluiten met rotondes aan op de Rondweg. Deze wegen zijn voorzien van rabatstroken (in elk geval aan één zijde van de weg), zodat hier op informele wijze geparkeerd kan worden. Uitgangspunt is dat elk bedrijf moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. In piekuren kunnen de rabatstroken hiervoor ook gebruikt worden.

De bestaande Oosteinderweg zal zowel bij het oost-west lopende deel als bij het noord-zuid lopende deel worden verbreed, zodat hier voldoende ruimte ontstaat voor vrachtverkeer. Aan de westrand van het plangebied komt er een knip in de weg, zodat het vrachtverkeer niet door de woonwijken van Nunspeet-Oost gaat rijden.

Langs de rondweg is een vrijliggend fietspad voorzien, dat weer aanhaakt op de bestaande Oosteinderweg en Sportlaan.

Hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit

4.1 Deelgebieden

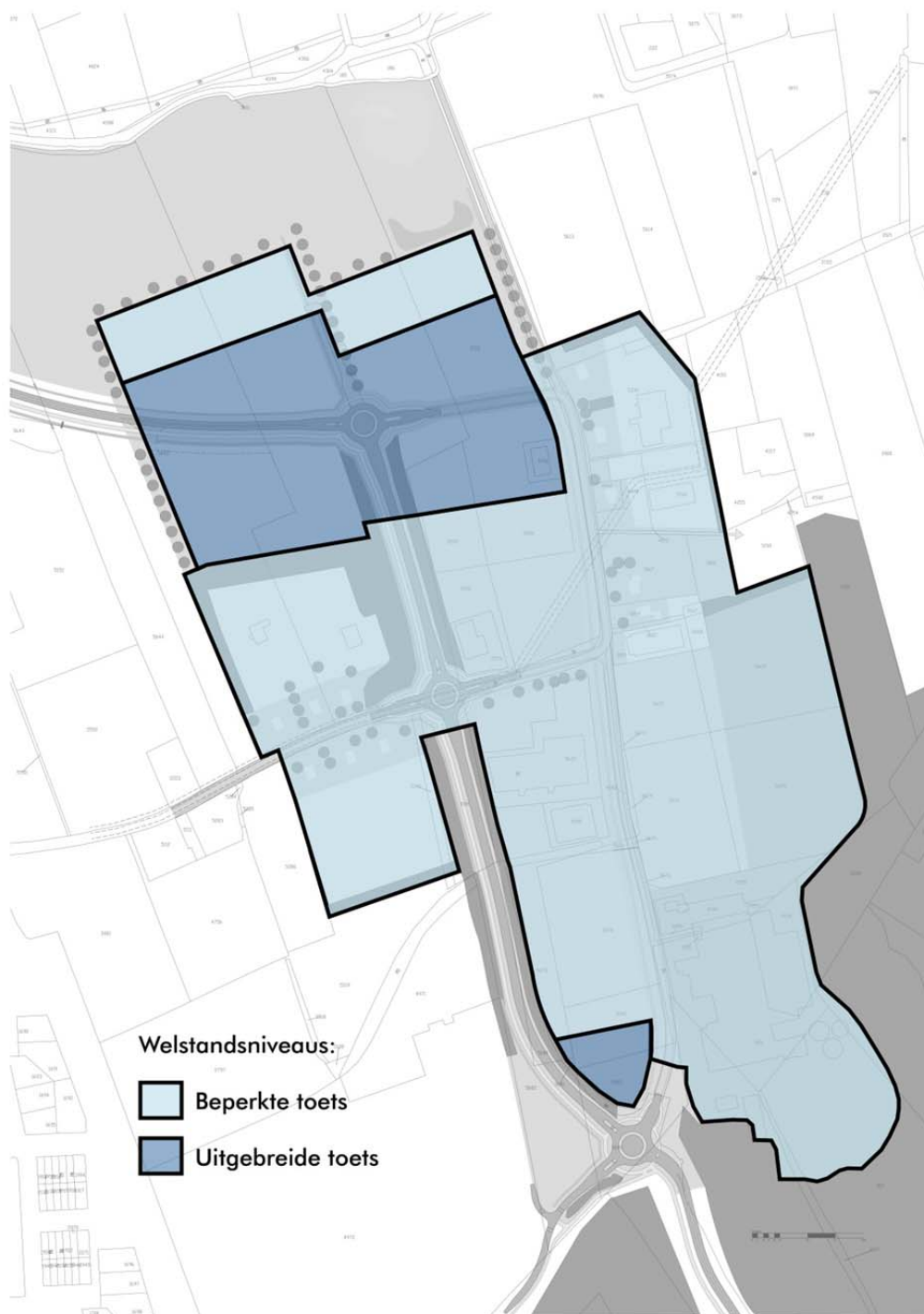


Deelgebieden

Het stedenbouwkundig plan omvat de volgende deelgebieden die elk een eigen karakter hebben:

1. Noordelijk gebied: overgang richting landelijk gebied, landschappelijke slagen bepalend, relatief kleinschalige bedrijfsbebouwing;
2. Middengebied: ruimte voor middelgrote bedrijven, gericht op de straat (noord-zuid lopende Oosteinderweg), rationele verkaveling;
3. Zuidoostelijk gebied: grotere bedrijven mogelijk (inclusief terrein GPS), hogere bedrijfscategorieën;
4. Landelijke zone Oosteinderweg: landschappelijke en agrarische setting, bestaande bebouwing meenemen, relatief veel groen, informele combinatie wonen/werken.

Per deelgebied gelden verschillende toetsniveaus, conform de toetsniveaus zoals die gehanteerd worden in de Welstandsnota Nunspeet. Zo kennen de locaties op beeldbepalende plekken langs de Rondweg (en de verbindingsweg tussen de Rondweg en de bestaande Oosteinderweg) een uitgebreidere toets dan locaties die op een minder beeldbepalende plek zijn gelegen. De bedrijven die met de achterzijde langs de noord-zuid lopende Rondweg zijn gelegen, zijn door de aanwezige houtwal bijna niet te zien. Daarom geldt hier het reguliere, beperkte toetsniveau. In het bijgevoegde kaartbeeld zijn de toetsniveaus te zien.



Toetsniveaus welstand

Hierna zullen per deelgebied de beeldkwaliteitseisen worden aangegeven.

4.2 Deelgebied 1: Noordelijk gebied



Verkaveling

- Kleinschalige en middelgrote bedrijven die zich oriënteren op de belangrijkste aangrenzende ontsluitingsweg
- Noordzijde: kleinschalige bedrijven < 2.500m²
- Zuidzijde: middelgrote bedrijven < 4.000m²
- Bouwhoogte maximaal 9 meter
- Minimale afstand bouwmassa tot aan voorste perceelsgrens: 12 meter (parkeren vóór het gebouw mogelijk); een verbijzondering aan de gevel (maximaal 30% van het gevelvlak) mag hier overheen steken
- Maximaal bebouwingspercentage: 70%
- De situering van de gebouwen volgt de oorspronkelijke kavelrichting of is daar haaks op geplaatst
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen

Architectuur

- De percelen langs de oost-west lopende rondweg en het verlengde daarvan hebben een representatieve voorzijde aan de rondweg of verlengde rondweg (verbindingsweg tussen rondweg en Oosteinderweg)
- Donkere eenvoudige massa's, plat afgedekt
- Eenvoudig materiaalgebruik
- Eigentijds, rustig en zakelijk beeld
- Reclame is onderdeel van architectuur

Inrichting perceel

- Hoogwaardige uitstraling
- Aan de voorzijde langs de oost-west lopende rondweg en het verlengde daarvan staat een groene erfafscheiding met ligusterhaag (evt. gecombineerd met hek)
- Langs wadi's en groenstroken een beukenhaag (evt. gecombineerd met hek)
- Geen buitenopslag toegestaan
- Hekwerken langs oost-west-lopende rondweg of het verlengde daarvan uniform: antraciet spijlenhekwerk (zie referentiebeeld)
- Per bedrijf maximaal één inrit die door de groenzone snijdt
- De percelen in het zuidwestelijk deel hebben een gemeenschappelijke inrit
- Eén losse reclame-uiting op het terrein is toegestaan

Openbare ruimte

- Landschappelijke inpassing:
 - Versterken slagenstructuur door bomenrijen in noord-zuid richting
 - groengebied met bomen als groen scherm
 - groengebied met retentiegebied ten noorden van bedrijventerrein
- Interne ontsluitingsweg is voorzien van een rabatstrook aan de ene zijde en een wadi aan de andere zijde (zie bijgevoegde profieltekening (zie tevens bijlage))

Profiel interne ontsluitingsweg (locatie profiel: zie zwarte streep op kaartje blz. 19) (zie ook bijlage):



Referentiebeelden



4.3 Deelgebied 2: Middengebied



Verkaveling

- Middelgrote bedrijven die zich presenteren naar ontsluitingsweg
- Bouwhoogte maximaal 12 meter (met afwijking tot 15 meter)
- Minimale afstand bouwmassa tot aan voorste perceelsgrens: 12 meter (parkeren vóór het gebouw mogelijk);
- Maximaal bebouwingspercentage: 70%
- De voorgevel van de gebouwen ligt evenwijdig aan de straat
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen

Architectuur

- De gebouwen hebben een representatieve voorzijde aan de belangrijkste ontsluitingsweg
- Meer diversiteit in materiaal toegestaan dan in Noord: lichtere tinten en ook glaspuien zijn toegestaan
- Geen baksteenarchitectuur of hout (potdeksels) (om onderscheid met woningen aan oud lint duidelijk te maken)
- Plat of licht hellend dak
- Naast donkere grijs tinten ook lichte grijs tinten, donkerblauw
- Eigentijds, rustig en zakelijk beeld
- Reclame is onderdeel van architectuur

Inrichting perceel

- Bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven (aanbeveling)
- Buitenopslag alleen achter de voorgevelrooilijn (uit het zicht) van het bedrijfspand toegestaan
- Tussen achterterrein en houtwal wordt houten erfafscheiding gerealiseerd (aanbeveling)
- Eén losse reclame-uiting op het terrein is toegestaan

Openbare ruimte

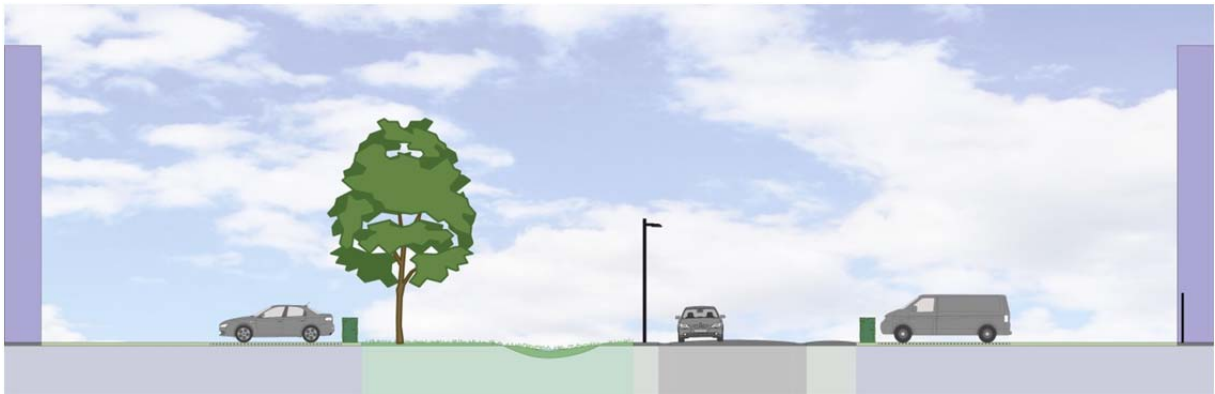
- Groene uitstraling door ligging wadi aan westzijde Oosteinderweg

- Bijzondere groenplek op kruispunt Oosteinderweg bij gasleiding
- Haag tussen kavel en wadi
- Rondweg: afscherming door opgaande beplanting ((deels bestaande) houtwallen); deze kunnen op sommige plekken transparant zijn (zie hieronder opgenomen profieltekening)
- Oosteinderweg: wadi, strook kabels en leidingen/verlichting, rijbaan, rabatstrook (zie hieronder opgenomen profieltekening)

Profieltekening Rondweg met houtwal (locatie profiel: zie zwarte streep op kaartje blz. 21) (zie ook bijlage):



Profieltekening Oosteinderweg met wadi (locatie profiel: zie zwarte streep kaartje blz. 21) (zie ook bijlage):



Referentiebeelden



4.4 Deelgebied 3: Zuidoostelijk gebied



Verkaveling

- Grootchalige bedrijven mogelijk, verscholen ligging die zich niet presenteren naar rondweg
- Bouwhoogte maximaal 12 meter (met afwijking tot 15 meter)
- Minimale afstand bouwmassa tot aan voorste perceelsgrens: 12 meter (parkeren vóór het gebouw mogelijk);
- Maximaal bebouwingspercentage 70%
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen

Architectuur

- Sobere eigentijdse uitstraling
- Plat of flauw hellend dak
- Grijs tinten als basiskleur

Inrichting perceel

- Buitenopslag toegestaan achter voorgevelrooilijn

Openbare ruimte

- Bij interne ontsluitingsweg: geen beplanting langs weg: ruimte voor vrachtverkeer
- Profiel Oosteinderweg (zie deelgebied 2)

Referentiebeelden



4.5 Deelgebied 4: Landelijke zone Oosteinderweg



Verkaveling

- Aansluitend op bestaande occupatiepatroon
- Bouwhoogte woningen maximaal 9 meter, goothoogte maximaal 4,5 meter
- Bouwhoogte bedrijfspanden maximaal 10 meter, goothoogte maximaal 6 meter
- Kleinschalig (kavelgroottes maximaal 3.000 m²) en gemengd
- Groene kamers
- Bedrijfswoningen met bedrijfspanden in eerste lijn, in tweede lijn mogen separate bedrijven zitten die met een extra inrit (geen eigendom gemeente) verbonden zijn met openbare ruimte

Architectuur

- Landelijke uitstraling
- Eenvoudige massa's
- Zadeldak of lessenaarskap
- Voor bedrijven zijn gedekte en donkere kleuren. gewenst, woningen mogen alleen in rode tot roodbruine baksteen en/of hout (om het landelijke karakter te onderstrepen)
- Reclame is onderdeel van architectuur

Inrichting perceel

- Groenstrook met bomen aan zijde van Oosteinderweg
- Bestaande houtsingels en bosschages aanvullen met nieuwe bosschages
- Buitenopslag uit het zicht
- Parkeren op eigen terrein
- Brede bebouwingsvrije zone langs Oosteinderweg
- Achterzijde percelen (grenzend aan andere deelgebieden of gebied wat niet behoort tot De Kolk) inplanten met bosstrook
- Eén losse reclame-uiting op het terrein is toegestaan

Openbare ruimte

- Landelijke uitstraling wegen, geen rabatstrook, geen doorgaand vrachtverkeer,
- Groene bermen
- Profiel: rijbaan 6 meter, aan beide zijde voet-/fietspad (zie profiel)

Profieltekening landelijke zone Oosteinderweg (zie voor locatie kaartje blz. 25) (zie ook bijlage):



Referentiebeelden



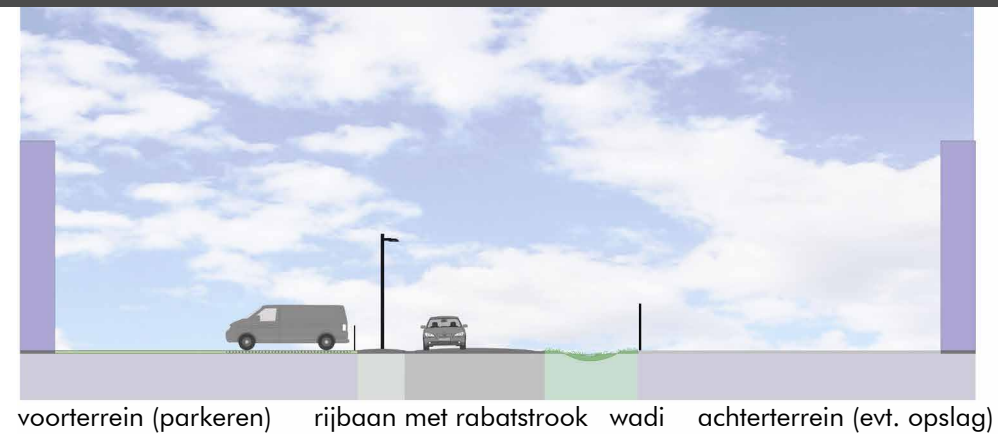
Bijlagen

De volgende bijlagen behoren tot dit plan (separaat bijgevoegd):

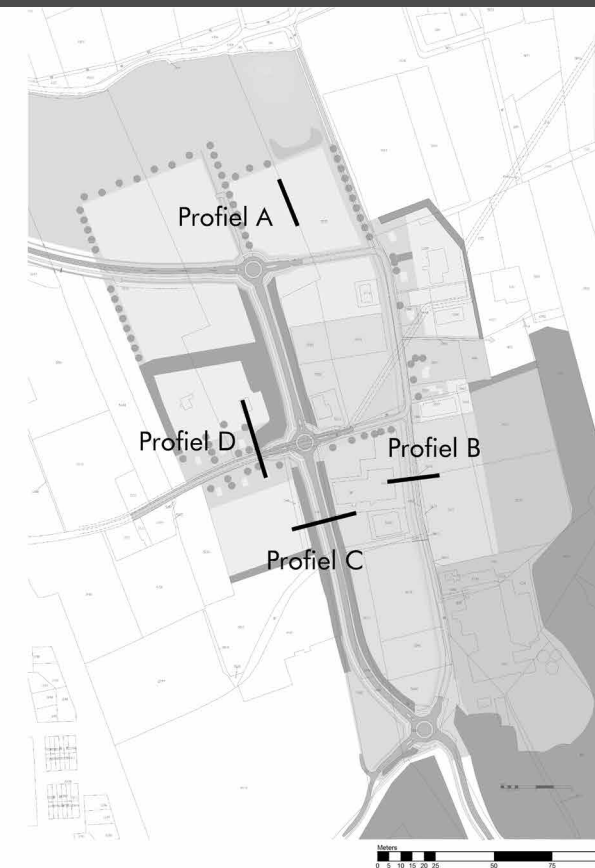
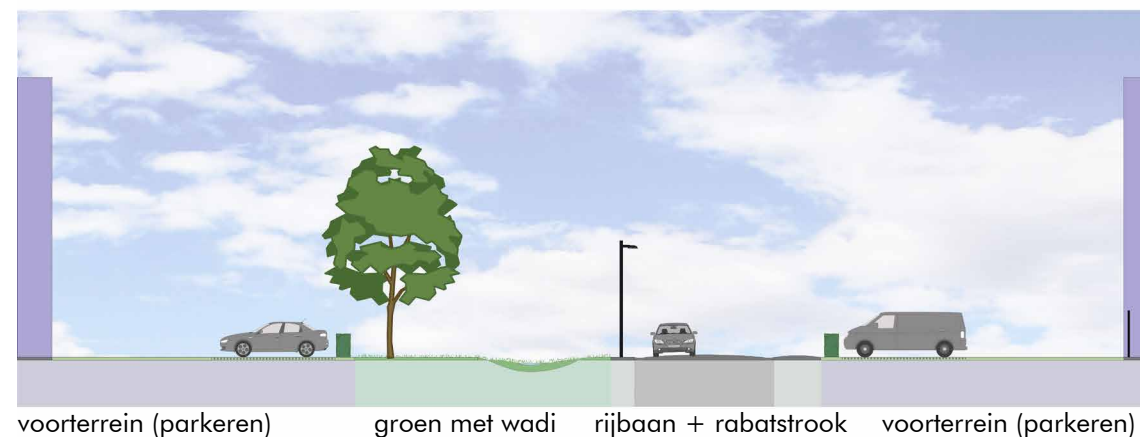
1. Stedenbouwkundig plan
2. Profielen



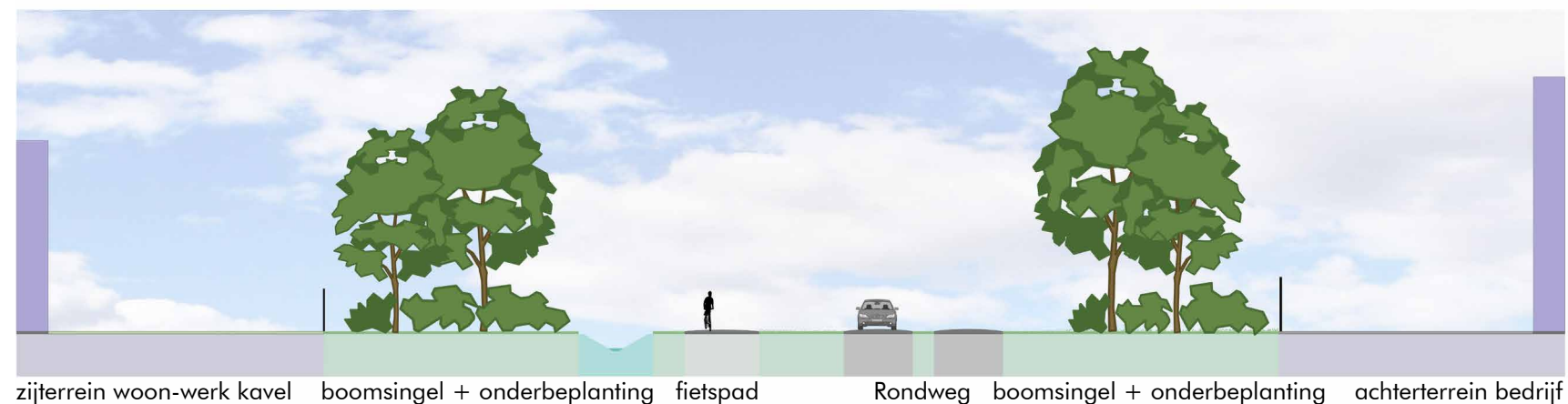
Profiel A
Noordelijk gebied



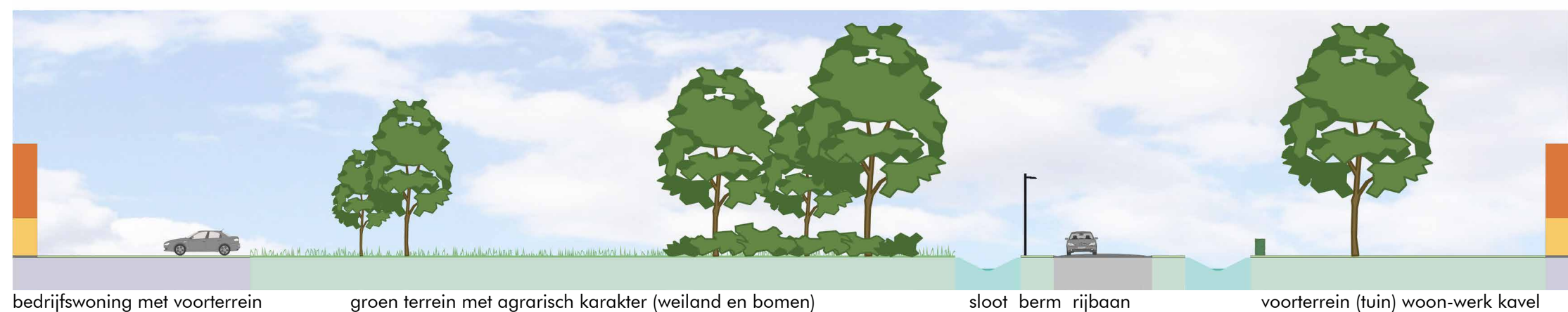
Profiel B
Oosteinderweg Middengebied



Profiel C
Rondweg middengebied



Profiel D
Oosteinderweg gemengd gebied





buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement