



VREDEOORD EINDHOVEN

RUIMTELIJK KADER SEPTEMBER 2015

TRUDO
BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



1. Context

Dit is het boek van Vredeoord. Vredeoord kent een grote historie. Ooit ontstaan als landgoed, als onderdeel van wat nu de Grote Beek heet en het landhuis dat in De Barrier stond.

Later lokaal geëerd en internationaal erkend als plek voor het hoofdkwartier van Philips.

Vredeoord kent nog geen historie als stedelijk woongebied. Die gaan we vanaf nu schrijven.

Philips trekt zich eind vorige eeuw in Eindhoven terug op de High Tech Campus en wil de leegstaande kantoren op Vredeoord slopen. Alleen het Philips Benelux gebouw (in Philips-termen VB) en het relatief nieuwe kantoorpand (VS) blijven behouden. Beide kantoorgebouwen zijn eigendom van externe beleggingsfondsen.

In december 2011 heeft Trudo, samen met Hurks Vastgoedontwikkeling, het overgrote deel van Vredeoord gekocht van Philips, met als ambitie:

- Voor Vredeoord een transformatie van een monofunctionele kantoorlocatie naar een onderscheidende woonlocatie, die onderdeel uitmaakt van het stedelijk weefsel en waarmee het vestigingsklimaat van Brainport Eindhoven wordt verstevigd.
- Ontwikkelen van een nieuwe werkmethode, waarbij vanaf de initiatieffase in co-creatie met bewoners en gebruikers wordt gewerkt.

2. Proces

In 2012 wordt gestart met klankbordgroepen. Deze bestonden uit mensen, die veelal werkzaam zijn in de creatieve sector of de kenniseconomie, die in een bijzondere wijk een woning met eigen tuin wensen. In levendige discussie zijn vragen behandeld, als: Waarin moet Vredeoord zich dan onderscheiden? Betekent dat een bijzondere woning of een bijzondere woonomgeving? Of beiden? Is de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen of bijzondere woonvormen gewenst?

Aansluitend is de prijsvraag “Ik ben de baas van Vredeoord” georganiseerd, waarbij aan kinderen (en hun ouders) is gevraagd om hun droomwijk te bedenken op Vredeoord.

De soms verrassende resultaten van de prijsvraag en de klankborden zijn meegegeven aan Buro Lubbers, dat de opdracht kreeg om een ruimtelijk kader voor Vredeoord te ontwerpen.

In 2014 besluit Trudo, in goed overleg met Hurks, om Vredeoord alleen verder te ontwikkelen.

3. Functie van het ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader biedt voldoende flexibiliteit om de wijk te laten groeien. Niet alles is vooraf al bedacht door stedenbouwers, ontwikkelaars en architecten. Het biedt ruimte aan verschillende initiatieven en woonconcepten. Het moet dus kunnen reageren op de keuzes van bewoners die in een bepaalde fase hun droomwoning willen realiseren. Hiervoor worden per fase uitwerkingsplannen gemaakt.

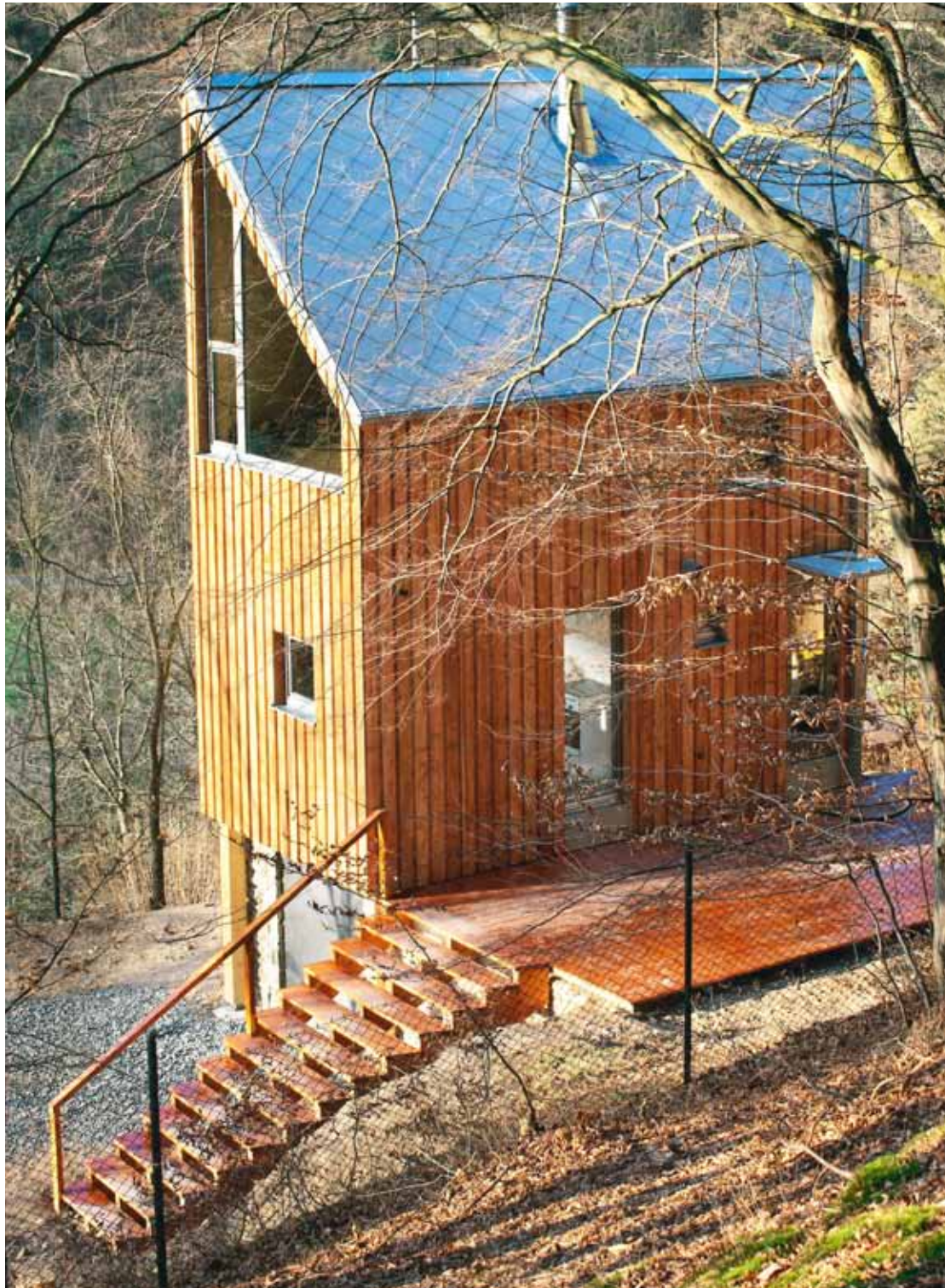
Anderzijds moet het belanghebbenden duidelijkheid geven over de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden op het terrein. Het vormt zo de onderlegger voor een globaal bestemmingsplan.

Het ruimtelijk kader moet dus zo sterk zijn dat een beeld wordt neergezet dat, ondanks vrij uit te werken deelplannen, de algehele kwaliteit garandeert.

Om tot zo'n sterk ruimtelijk kader te komen is ervoor gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de landschappelijke en stedenbouwkundige elementen, die in en om het gebied aanwezig zijn. Het gaat daarbij om de omsluitende wegen, de reeds aanwezige (kantoor)gebouwen, de groenstructuur en de hoogteverschillen op het terrein. De opgave was om deze elementen zodanig te benutten en te versterken, dat het karakter van de wijk wordt vastgelegd, het karakter van, opnieuw, een landgoed. Landgoed Vredeoord combineert wonen in een groene omgeving met de directe nabijheid van het Groene Woud aan de ene kant en de stedelijke voorzieningen van StrijpS en het centrum aan de andere kant.

Bijgaand ruimtelijk kader bevat een verkavelingssuggestie. Dit toont hoe het kader mogelijk ingevuld kan worden, niet dat Vredeoord zo wordt gemaakt. Dat weten we immers nog niet tot in detail. De mensen die zich binden aan de kwaliteiten die de locatie en dit ruimtelijk kader bieden gaan het uiteindelijke Landgoed Vredeoord vormgeven.

Het verhaal van landgoed Vredeoord



1. Keuzevrijheid binnen kaders

De (toekomstige) bewoners van landgoed Vredeoord kunnen individueel, of als collectief, hun eigen droom realiseren. Zowel vanuit de prijsvraag voor kinderen als vanuit de klankbordgroepen is de wens geuit om niet te veel vast te leggen, maar om ontdekking, avontuur en verrassing een kans te geven. Binnen het vastgestelde ruimtelijk kader zijn velden vrijgehouden, waarbinnen een steeds weer unieke invulling gerealiseerd kan worden. Per veld kunnen hier in meer of mindere mate spelregels aan verbonden worden. Onze insteek daarbij is maximale vrijheid te bieden waar dat kan, maar spelregels te formuleren waar dat nodig is. Bijvoorbeeld om de kwaliteit van het kader te waarborgen, of om onderlinge afhankelijkheid te regelen.

2. Individueel én collectief

De combinatie van vergaande individuele vrijheid en comfort en veiligheid geboden door collectiviteit, zal ook in het wonen op Landgoed Vredeoord tot uiting komen. Hier ervaart men een gezamenlijkheid enerzijds, als het nodig is kun je voordeel ontleen aan de aanwezigheid van de ander. Omdat die bijvoorbeeld iets kan wat jij niet kunt en dit aan jou aanbiedt en vice versa. Of omdat je samen een gezamenlijke 'schuur', of werkruimte gebruikt. Anderzijds kun je er heerlijk op jezelf zijn en ontmoet je inspirerende mensen wanneer het zich (toevallig) voordoet. We noemen dat ongebonden cohesie. Het ruimtelijk kader ondersteunt dit soort ontmoetingen of initiatieven.

3. Organische ontwikkeling

Landgoed Vredeoord ontwikkelt zich langzaam, omdat de markt terughoudend is en er meer plannen in en rond Eindhoven gerealiseerd worden. Daarover zijn afspraken met de gemeente gemaakt. Zo'n langzame ontwikkeling biedt kansen. Bijvoorbeeld de kans om een meer organisch ontwikkelingsmodel te hanteren. Het eindbeeld ligt niet vast. Velden die nog vrij zijn kunnen worden bestemd met tijdelijke voorzieningen. Tijdelijke voorzieningen maken het gebied interessant, trekken mensen aan en bepalen mede hoe het gebied zich daarna ontwikkelt. Op die manier maakt het terrein een organische ontwikkeling door, telkens reagerend op de actuele situatie. In het ontwikkelproces wordt Landgoed Vredeoord geladen door mensen die in beweging komen. Gebruikers worden gefaciliteerd en uitgenodigd om bij te dragen aan de opbouw van een prachtige woonwijk, die langzaam maar zeker tot bloei wordt gebracht. Zij vullen het ruimtelijke kader en ontwikkelen zo een product dat organisch tot stand komt door co-creatie, meedenken en aanvullen.

4. Droom in het groen

Met de gekozen aanpak wordt beoogd dat mensen die dicht bij stedelijke voorzieningen willen wonen, maar die toch een grondgebonden woning in een groene omgeving wensen, hun droom waar kunnen maken. Door het model van organische groei en de ingebouwde keuzevrijheid is het mogelijk om je eigen droomhuis in een prachtige groene omgeving te realiseren.

Degene die liever wat meer aan professionals wil overlaten, kan echter ook een woning verkrijgen met daarbinnen individuele keuzemogelijkheden, volledig ondersteund door een daarvoor ontwikkeld programma.

Analyse

Philips in Eindhoven



Philips grotendeels uit de binnenstad vertrokken.

Strijp S voormalige productie- en kantoorgebouwen, heden hoogstedelijk tweede centrum

Strijp R beeldbuizenfabricage, heden groenstedelijk woonmilieu

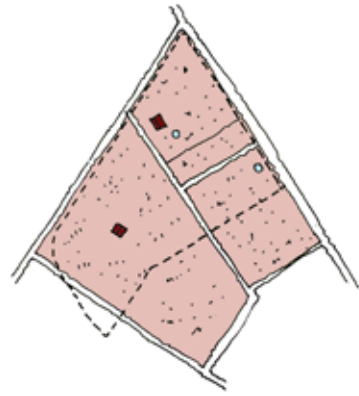
Strijp T productiegebouwen heden gemengd bedrijventerrein

Vredeoord vestiging hoofdkantoor Philips, heden transformatie naar woonwijk in co-creatie



1800

1900



heide



bos + landhuis



Landgoed Vredeoord.
Uit de hand te Koop:
 Het Landgoed »Vredeoord« met
 bijbehorende Boerderij, groot on-
 geveer 16 Hectaren, gelegen te
 Woensel nabij Eindhoven, aan den
 Rijksweg.
 Te bevragen: bij Notaris FENS,
 te Eindhoven. (620)



leemputten met water + bakstenen



2000



kantoren



kantoren + wonen

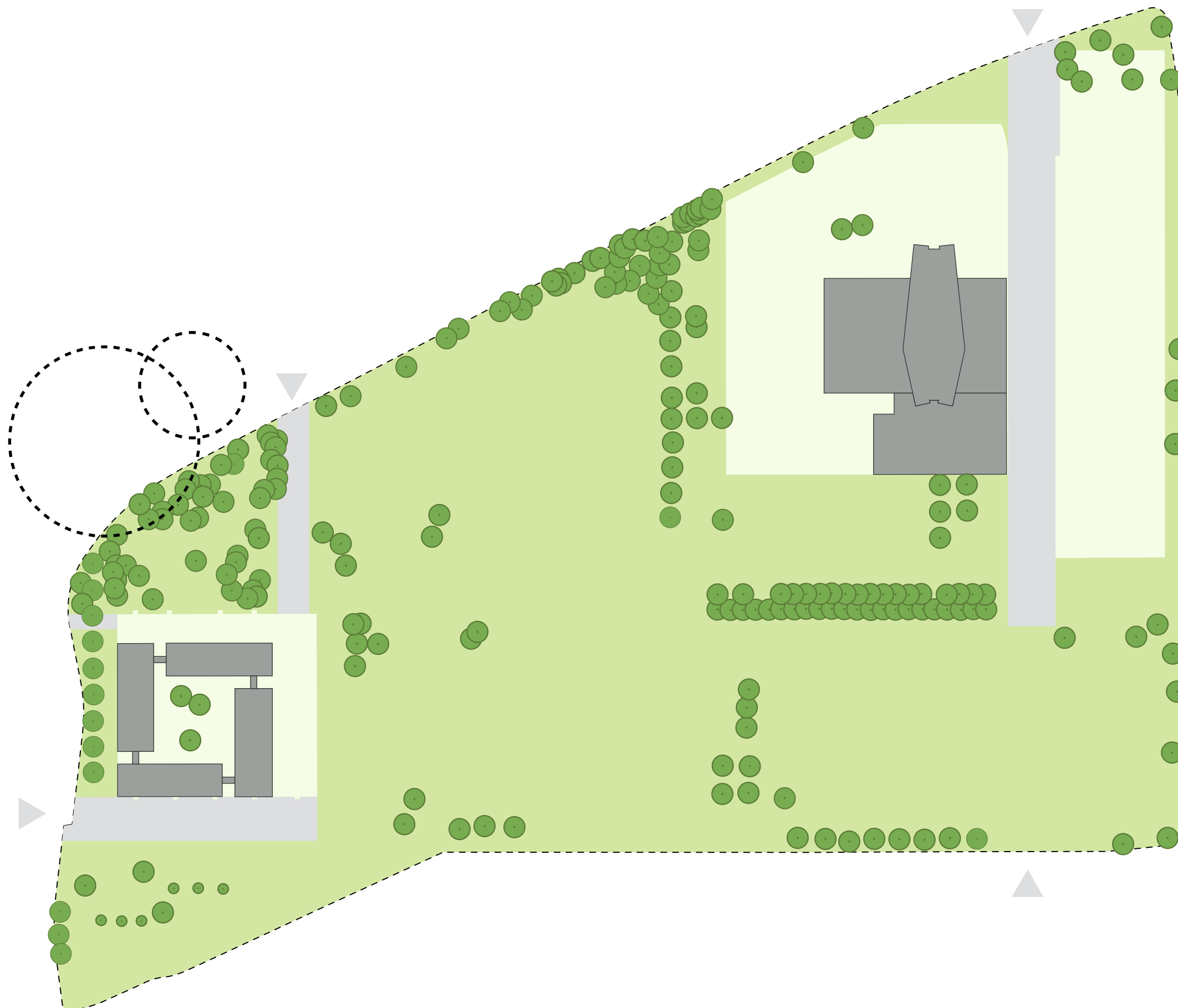


Vredeoord kent een lange geschiedenis van transformaties. Het oorspronkelijke heidegebied werd in de negentiende eeuw bebost en voorzien van een landgoed: Landgoed Vredeoord. In de twintigste eeuw werd leem uit de bodem gewonnen om er bakstenen mee te produceren. Nadat al het leem ontgonnen was, nam Phillips zijn intrek in het gebied. Vredeoord werd een besloten kantorenpark, ontoegankelijk voor het publiek, maar wel met een herkenbaar baken: het Philips-hoofdkantoor prominent gelegen aan de Boschdijk. Dit markante gebouw uit de jaren vijftig is inmiddels genomineerd voor de jongste monumentenlijst en neemt ook vandaag de dag een beeldbepalende positie in op Vredeoord. Het is één van de weinige kantoren die na het vertrek van Philips behouden zijn gebleven op het terrein.

In lijn met de geschiedenis gaat Vredeoord nu wederom een transformatie tegemoet. Het gebied wordt herontwikkeld tot woonwijk in combinatie met een aantal kantoorfuncties. Vredeoord beschikt over aantrekkelijke kwaliteiten als woonlocatie in Eindhoven. Het bevindt zich op steenworp van zowel recreatieve groengebieden (Philips de Jong Wandelpark, Grote Beek, Groene Woud) als voorzieningen (winkels, zorg, onderwijs, spel, sport, Piet Hein Eek, Strijp S). Het groen reikt in deze west-corridor van Eindhoven tot diep in de stad wat leidt tot een aangename, rustige omgeving. Tegelijkertijd ligt Vredeoord strategisch ten opzichte van de snelweg, het vliegveld en station Beukenlaan. Hip & happening Strijp, R, S en T liggen om de hoek. Kortom, op Vredeoord kun je bijna buiten wonen en toch in de stad.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

ruimtelijk



-  bestaande te handhaven bomen
-  entrees
-  te handhaven bebouwing
-  terrein Philips
-  toegangsweg, mede te gebruiken door Philips
-  plangebied Vredeoord
-  LPG contour 10-6

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Ruimtelijke voorwaarden en uitgangspunten

- Bestaande ontsluiting voor toegang Philips;
- Overige eigendommen en te handhaven leidingtracées;
- Aanwezige Warmte Koude Opslag bronnen + bereikbaarheidszone 5 mtr rondom putten;
- Waardevolle bomen en groen;
- Milieucirkel waar niet in gebouwd mag worden. Kan een landschappelijke waarde geven aan het plan.

Gemeentelijke afspraken/voorwaarden

- gefaseerde realisatie (2015 – 2021)
- overwegend grondgebonden woningen
- gedifferentieerd woonmilieu in verschillende prijsklassen

Financiële voorwaarden

- Sluitende grondexploitatie:
Bruto plangebied 11,88 ha (excl. gem. strook)
Netto plangebied 9,8 ha
(exclusief eigendommen belegger, toegangswegen, randen en oppervlakte milieucirkel)
Uitgeefbaar gebied is ca 65% van netto plangebied

Randvoorwaarden

stedenbouw vanuit de openbare ruimte



Van een gemaakte wereld ...

... naar een organisch gegroeide buurt
binnen een landschappelijke drager



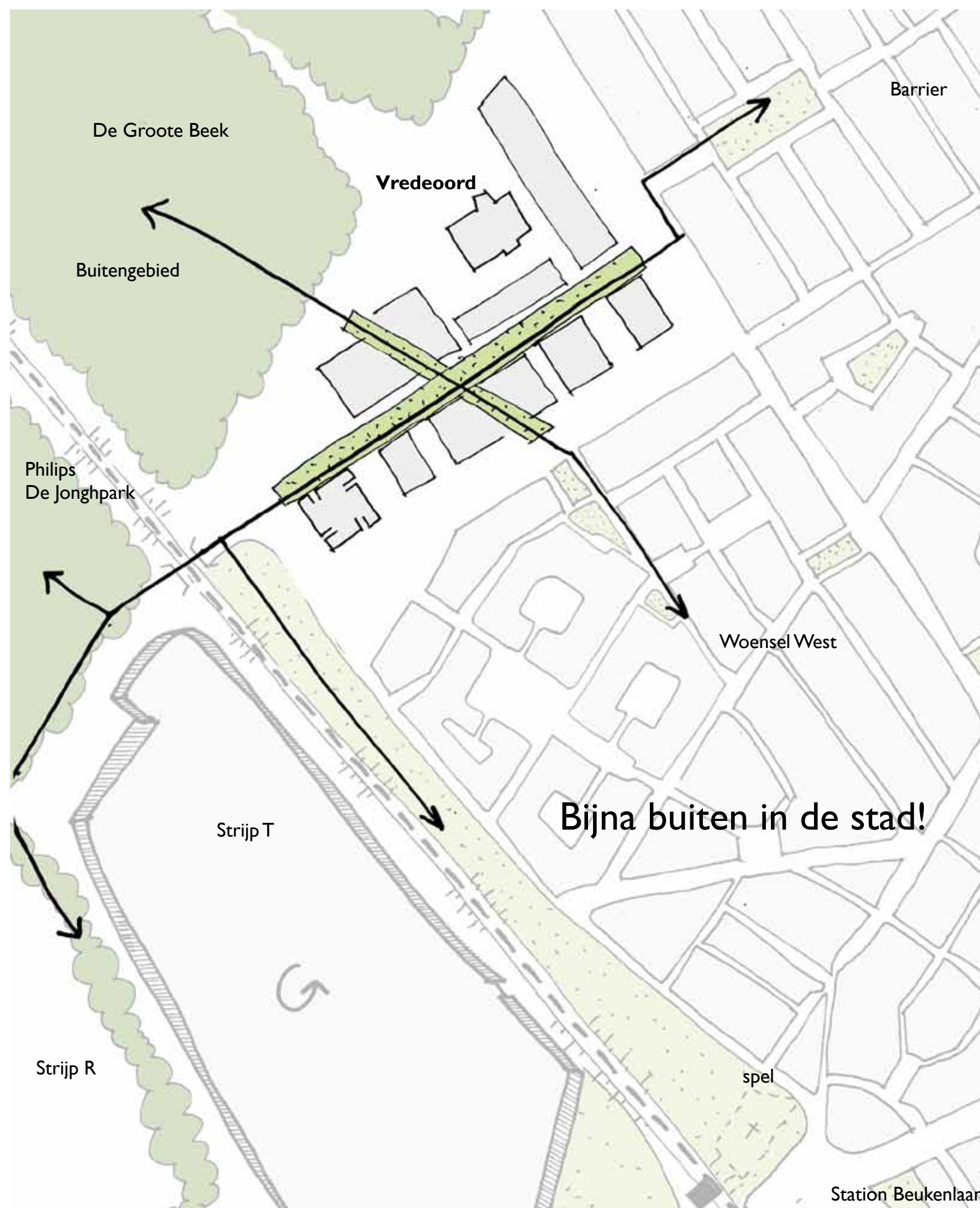
Een gesloten terrein

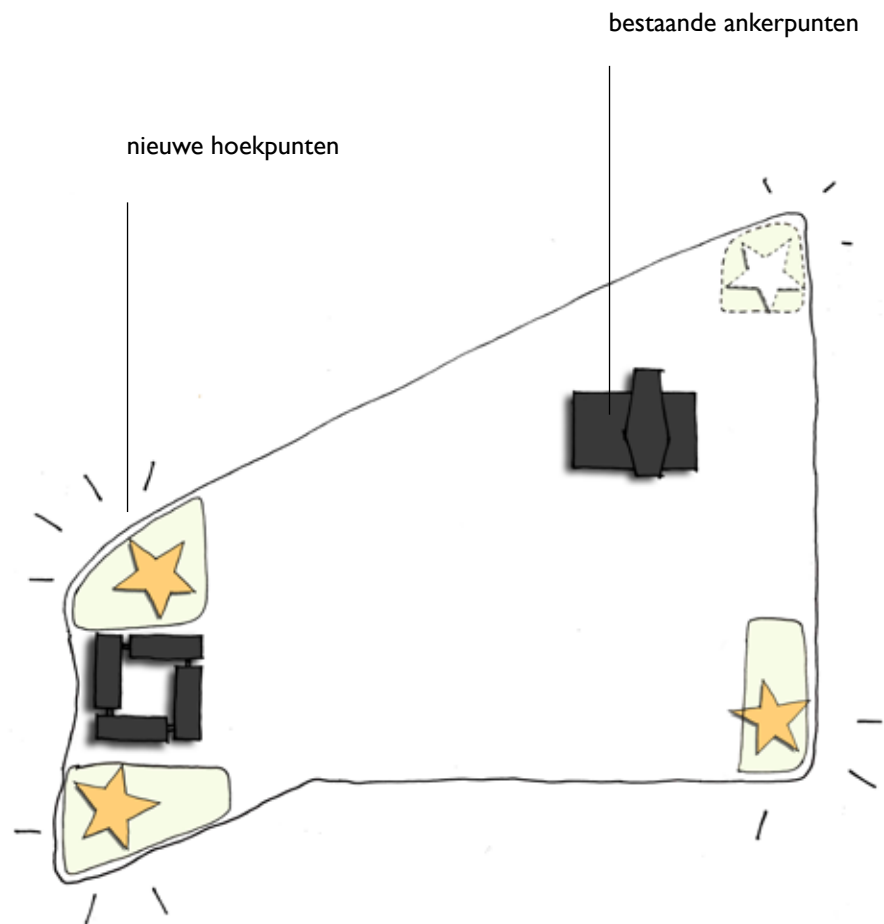


Analyse relatie omgeving

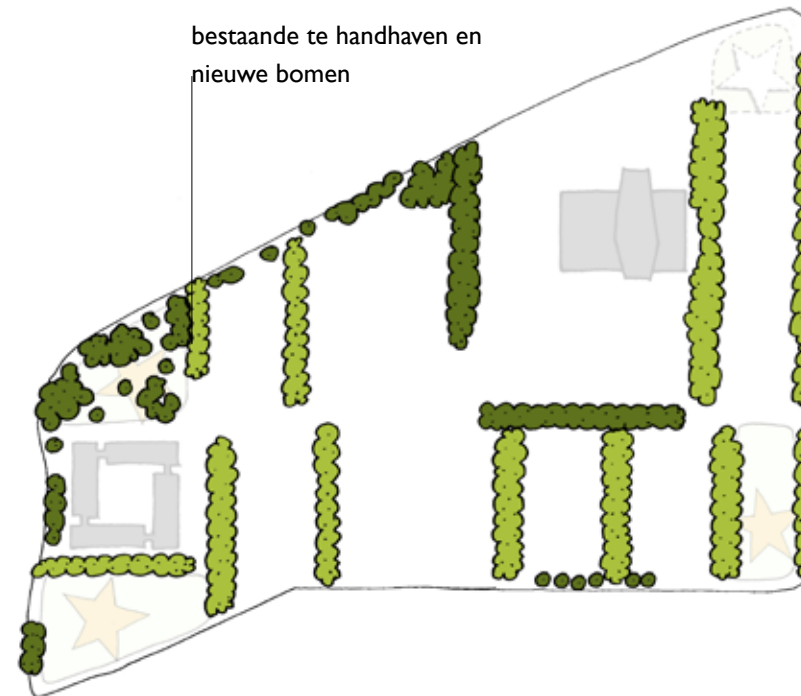


... wordt terug gegeven aan de stad: aantakking op het stedelijk weefsel

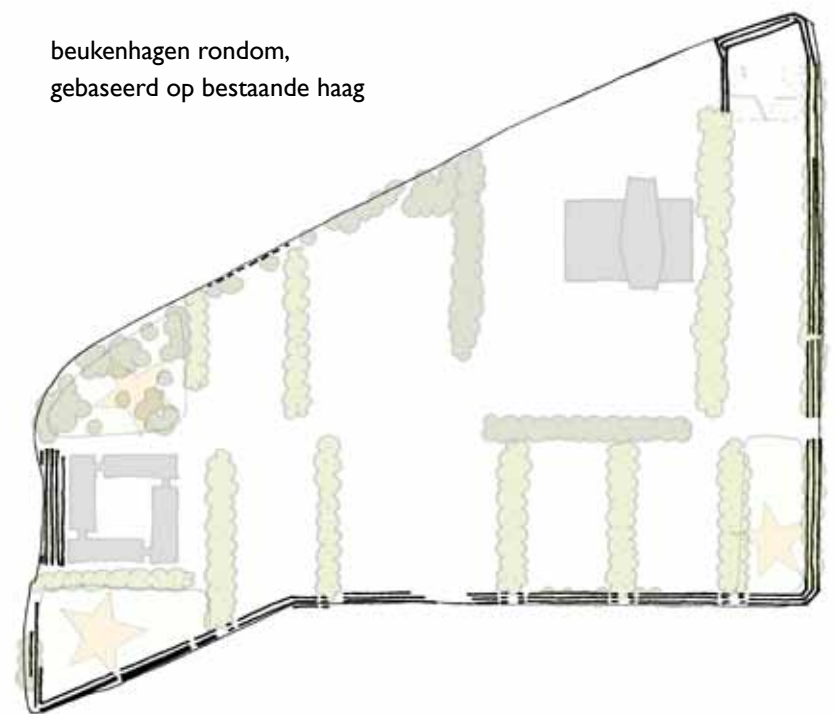




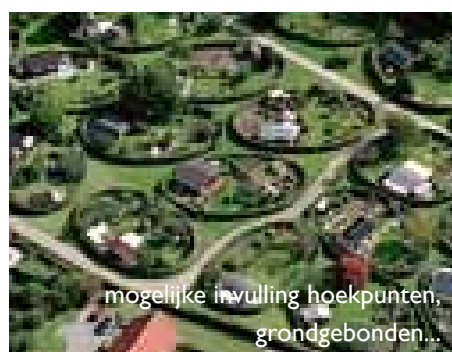
Bestaande ankerpunten en nieuwe hoekpunten

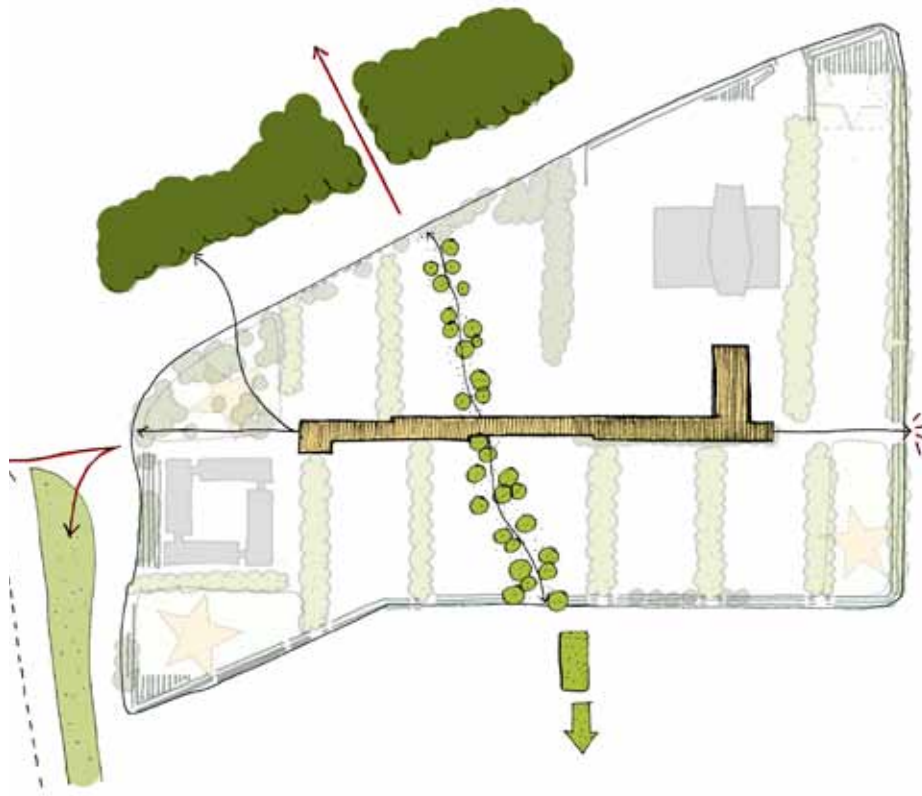


Groen raamwerk

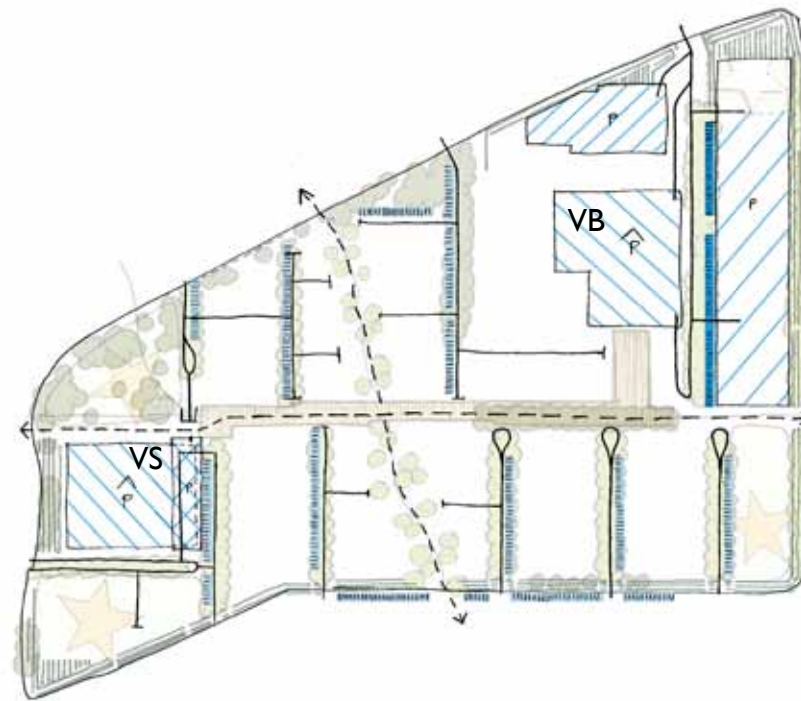


Herkenbare zoom rondom

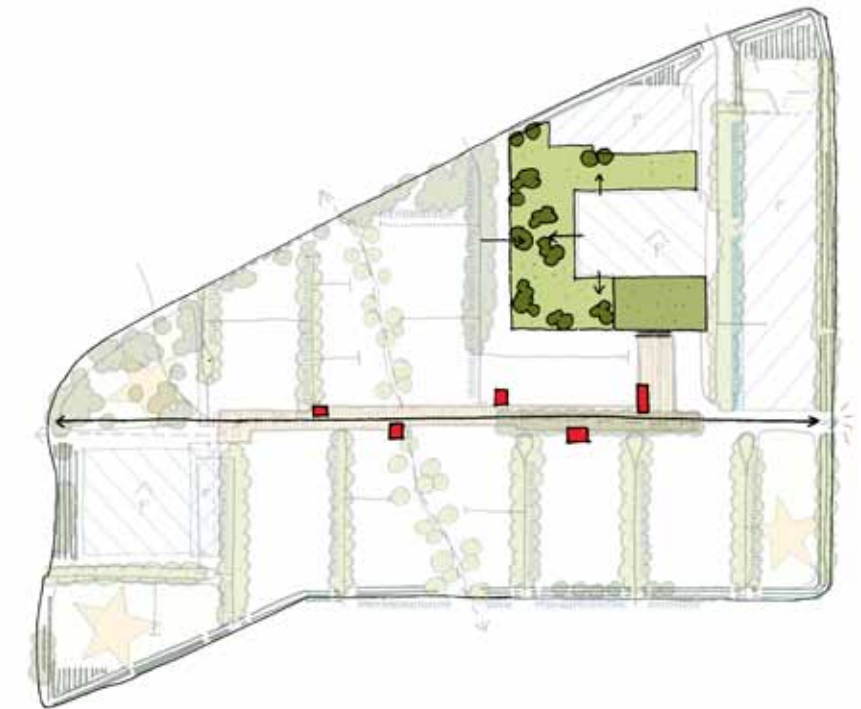




Interne en externe verbinding:
Loper en Groene Dreef



Bereikbaarheid vanuit de randen
Parkeren in de groene berm



Dubbelgebruik op terrein Philips
Tijdelijke voorzieningen en buurtontmoeting
aan looper



Visie raamwerk totaal



Loper: verblijfsgebied door Vredeoord



Groene Dreef



groene woonstraatjes



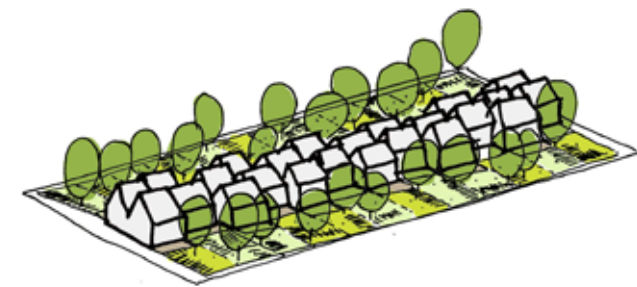
Het ruimtelijk kader bestaat uit verschillende lagen, gebaseerd op de kwaliteiten en kansen van de plek. Het raamwerk garandeert enerzijds een overkoepelende kwaliteit en biedt anderzijds ruimte voor organische en gefaseerde woningbouwontwikkeling in clusters.

De twee bestaande kantoorgebouwen zijn markante punten op het terrein. Samen met nieuwe invullingen van de hoekpunten leggen zij een visuele relatie met de omgeving. De dubbele beukenhaag rondom het gebied geeft het terrein samenhang en markeert de bijzondere plek. De bestaande bomenstructuur wordt grotendeels gehandhaafd. Nieuwe lineaire groenstructuren worden toegevoegd waardoor kamers ontstaan, die onafhankelijk van elkaar geprogrammeerd kunnen worden. De auto-ontsluiting en parkeervoorzieningen worden gekoppeld aan de lineaire groenstructuren. De ontsluiting vindt plaats vanuit de randen en prikt halverwege het gebied in. Het middengebied blijft daardoor autovrij. De beplanting van de inplanters bestaat uit gebiedseigen soorten, die refereren aan het oorspronkelijke heidegebied.

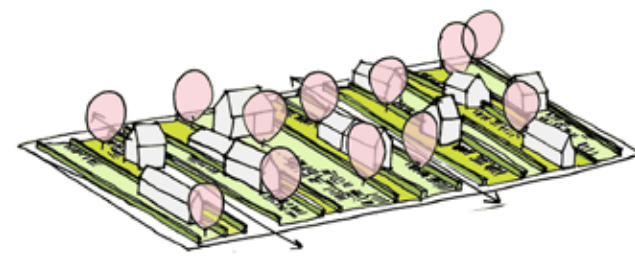
Midden in de wijk fungeert een stedelijke loper als flaneer- en ontmoetingsboulevard. De loper is zowel een katalysator van het ontwikkelingsproces als een condensator van het stedelijk leven in de wijk. In de aanloopfase van het project kunnen diverse tijdelijke functies en evenementen hier een plek krijgen, zoals een tijdelijke klimmuur, moestuin, kluslocatie, open-luchtbioscoop. Ze fungeren als aanjager van nieuwe ontwikkelingen en als branding van de plek. In een latere fase worden aan de Loper mogelijke aanvullende functies van de achterliggende bouwvelden geconcentreerd, zoals ateliers, werk aan huis, expositieruimte een koffiehuisje en dergelijke.

De Groene dreef is de natuurlijke tegenhanger van de Loper. Deze diagonale wig is eveneens autovrij en verbindt zowel Vredeoord als het aangrenzende Woensel West met het buitengebied. De wig ligt lager dan het omliggende terrein en fungeert als wateropvang en -infiltratiezone voor het gehele gebied. De lagere ligging en het natuurlijke karakter van bomen en kruipwilg nodigen uit tot het maken van bijzondere woningtypes. In deze zone wordt meer regie gevoerd op typologie en beeldkwaliteit dan elders in het plan. De oostelijke zijde van de dreef is bedoeld voor individuele woningen die zich voegen naar het landschap en de bomen. Hier kan men op eigen wijze buiten wonen in de stad. Looppaden verbinden de woningen met de weg en het reguliere maaiveld. Bomen en heesters voorzien in visuele privacy. Het gebied rondom de woningen en de tuinen wordt ingeplant met kruipwilg, waardoor bezoekers op afstand blijven en geen gebouwde tuinafscheidingen nodig zijn.

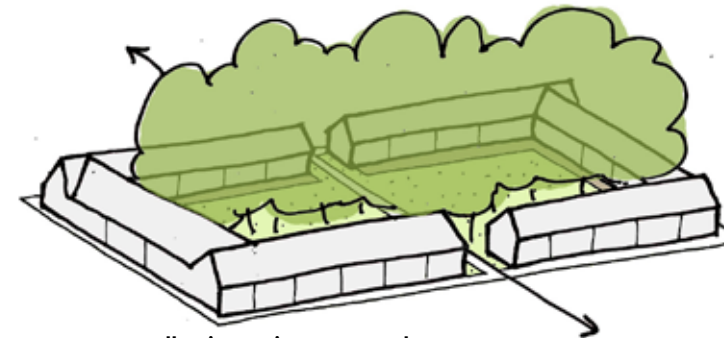
De verkaveling aan de westzijde van de dreef staat dwars op de diagonale groene verbinding. De koppen van de rijwoningen profiteren van de kwaliteiten van de dreef. Verbijzonderingen van de koppen van de woningen, alsmede mee-ontworpen overgangen van openbaar naar privé dragen hieraan bij.



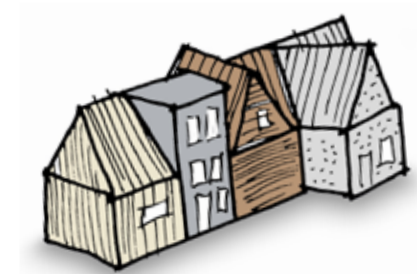
privaat deel terrassen overig tuindeel collectief



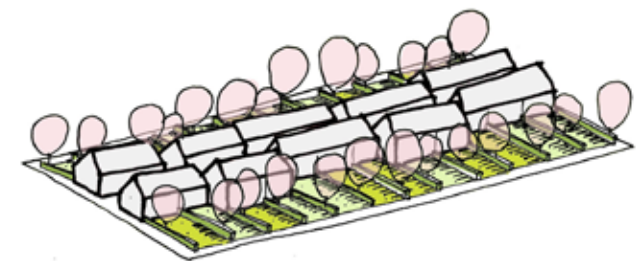
wonen in de moestuin zelfvoorzienend



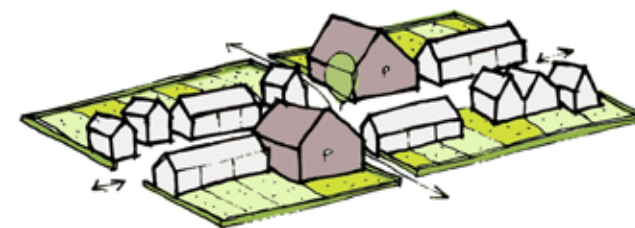
cour: grote collectieve tuinen met veel groen
geen versnipperde, stenige achtertuinen
meer gebruiksmogelijkheden tuin



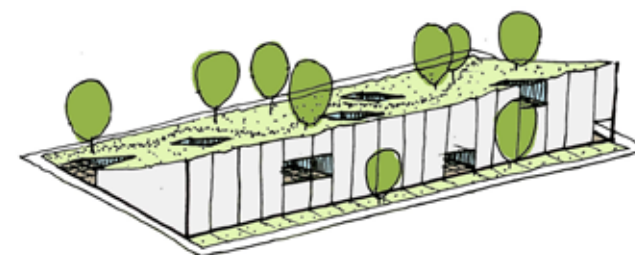
organisch ontwikkelen



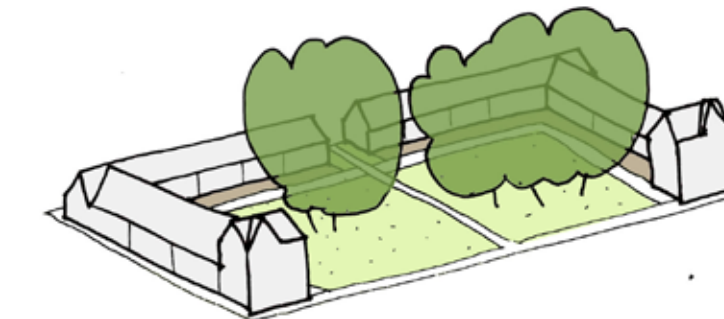
achtertuinten worden voortuinen
het 'groen' wordt beleefbaar vanuit de openbare ruimte



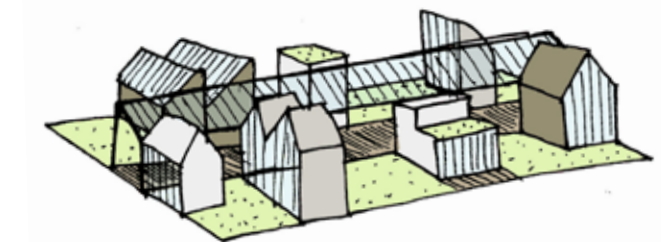
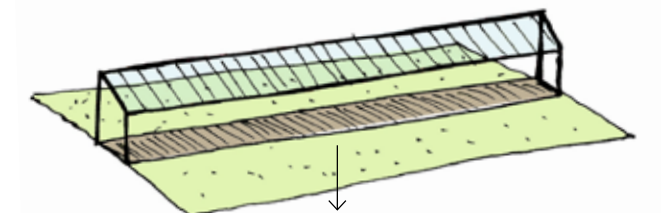
hobbyschuren
oldtimers, muziek



aardwalwoningen
duurzaam-innovatief

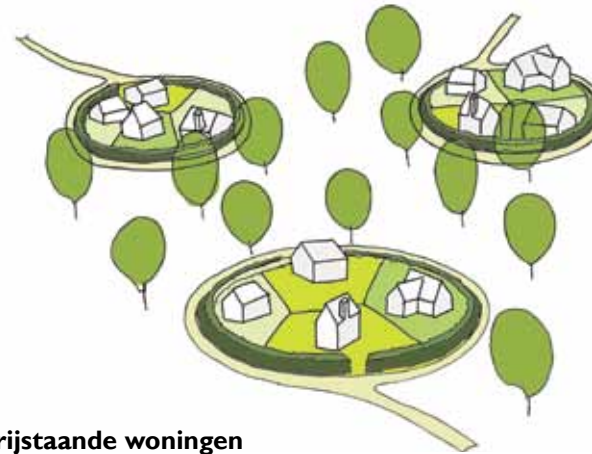


hofwoningen
wonen om een gezamenlijk hof

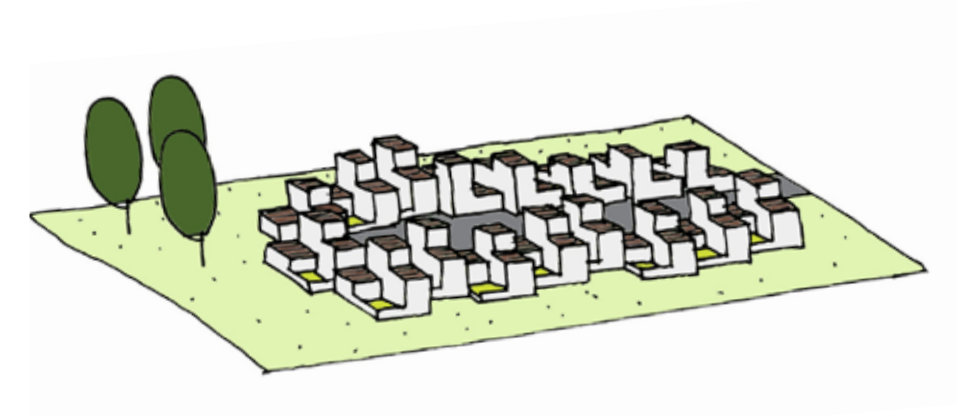


groeiwijk
woningen koppelen aan gezamenlijke ruimte naar gelang de vraag

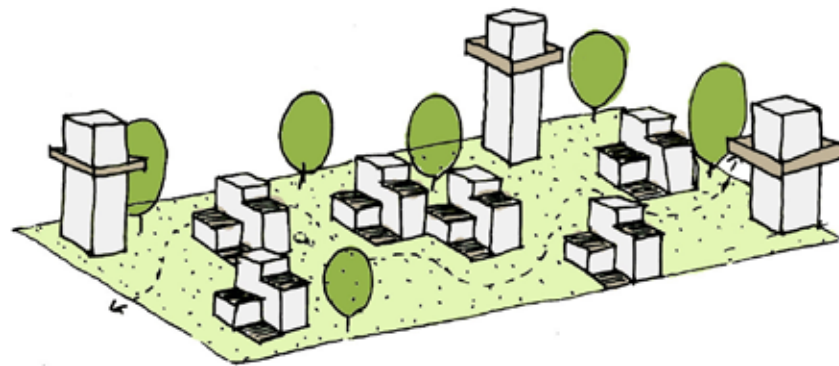




vrijstaande woningen
in een park



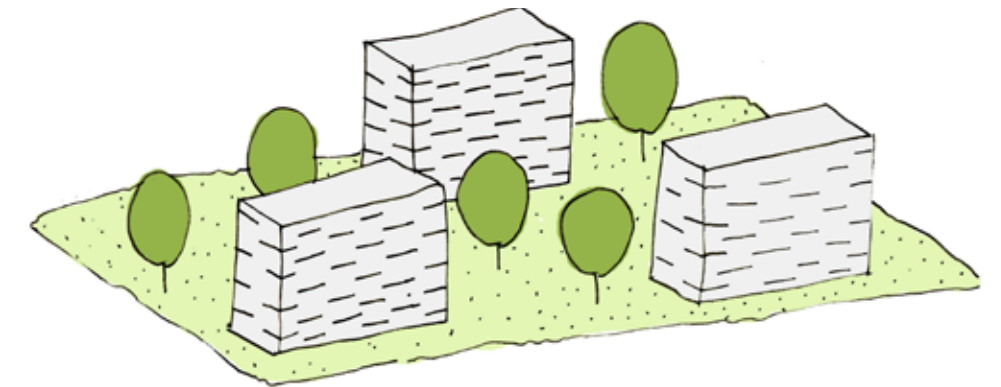
landschappelijk cluster
woonclusters in het groen



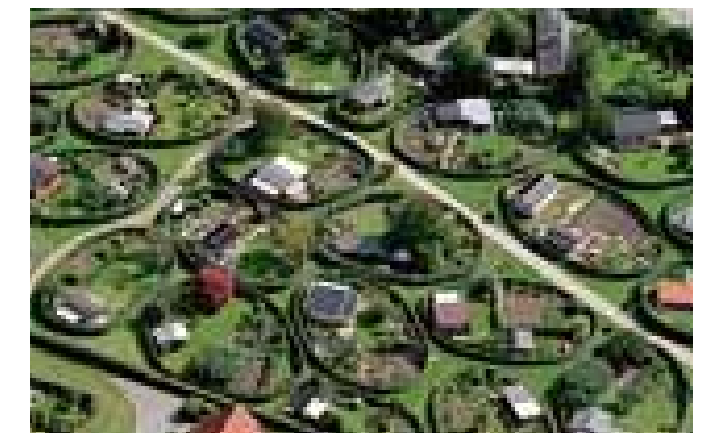
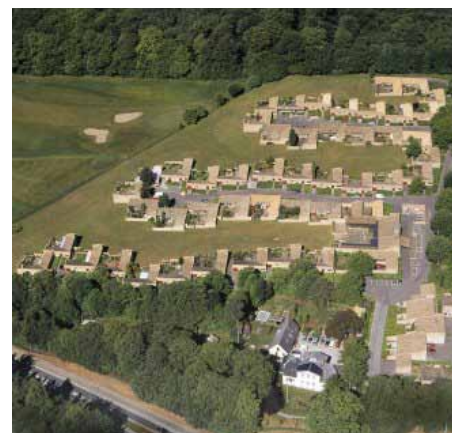
zonaanbidders
girasolwoningen
zonder tuinen / met terras

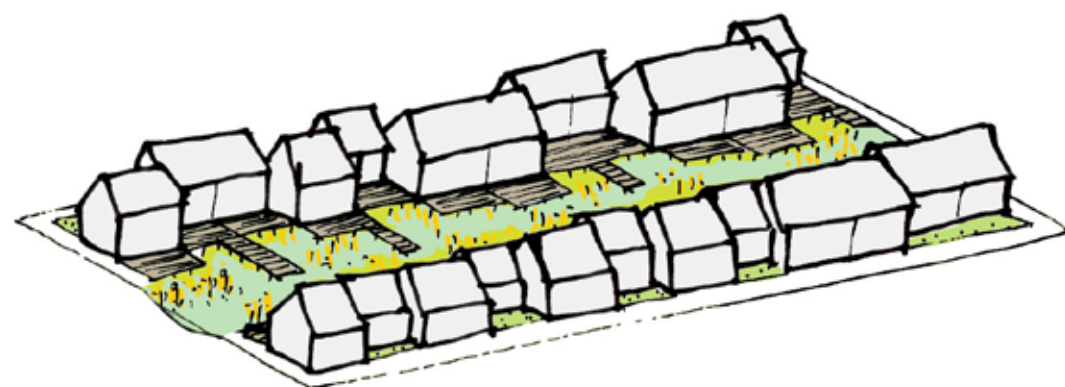


villa's
het wilde wonen, architectenfeestje



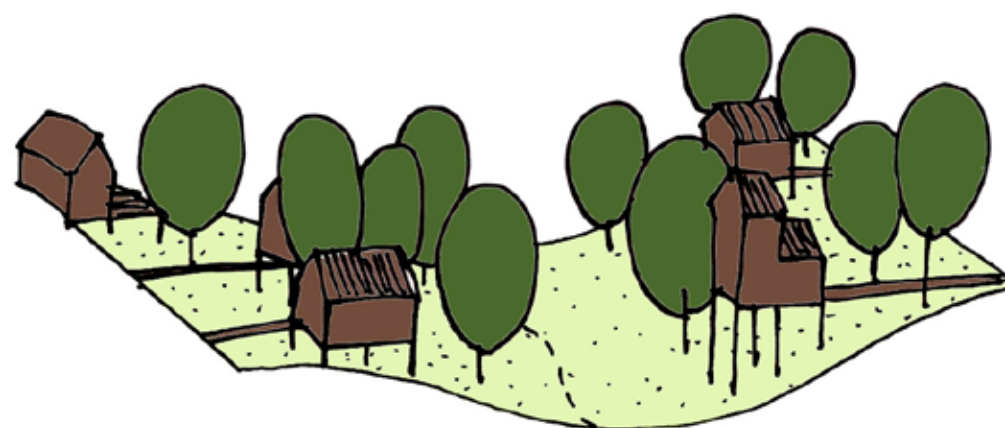
apartementencomplexen met de voeten in het gras





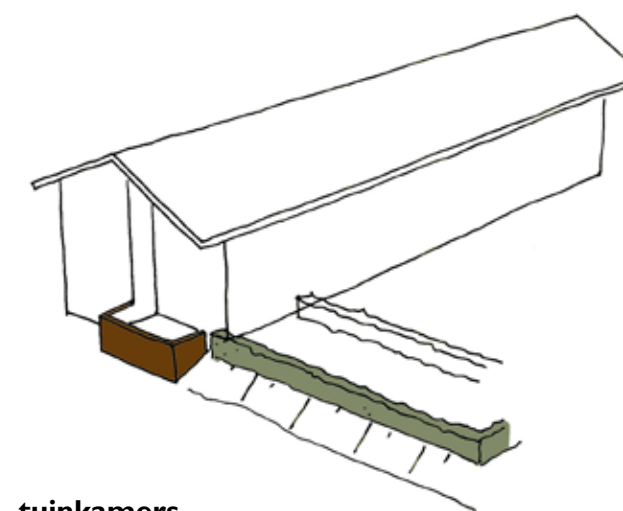
wadi-woningen

wonen aan de leemputten



boomhutten

wonen in boomrijke omgeving



tuinkamers

ommuurde buitenruimte





Impressies

Loper

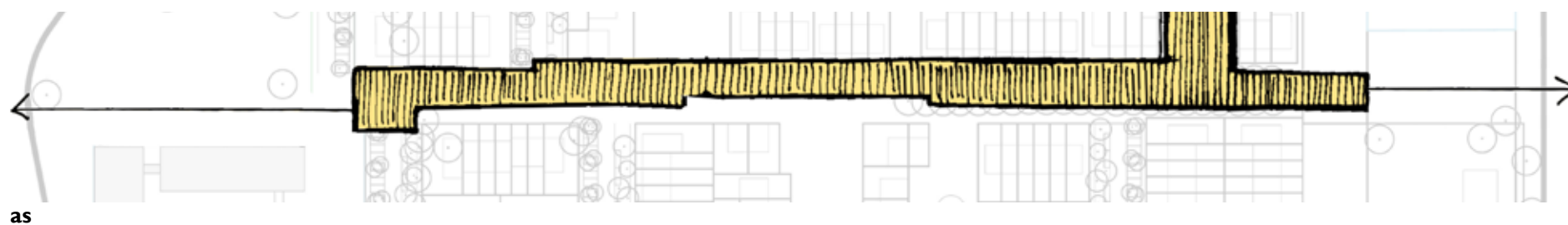
Functie:

Autovrij

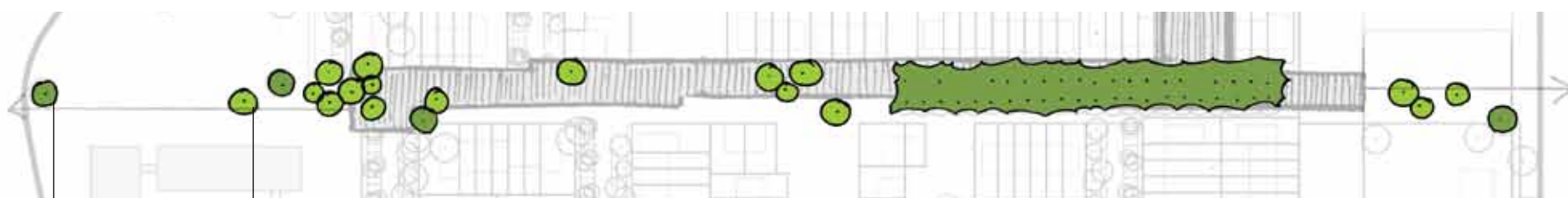
Condensator van mensen en activiteiten op Vredeoord.

Katalysator van ontwikkelingen, door mogelijke tijdelijke functies en functies vanuit de woonvelden (bijvoorbeeld, koffiehuisje, expositieruimte, vergaderplek, overdekt podium, buurthuis, naschoolse opvang.

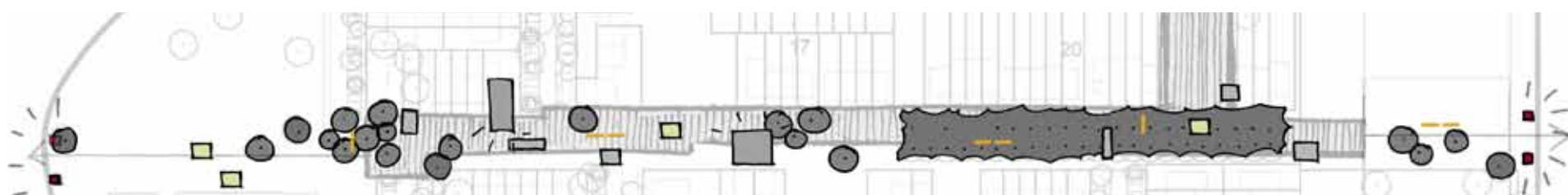
Kwaliteitsniveau: +



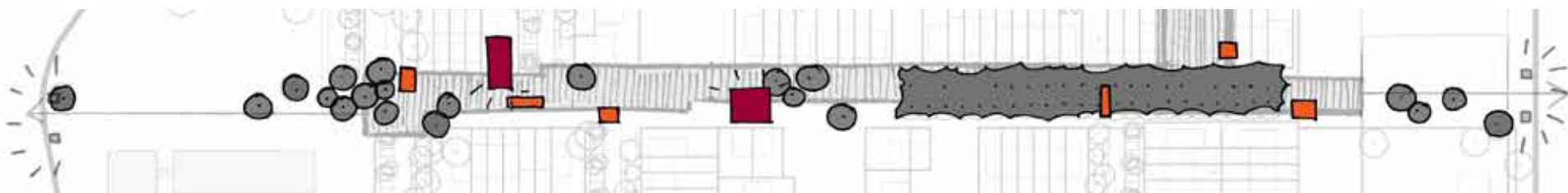
as



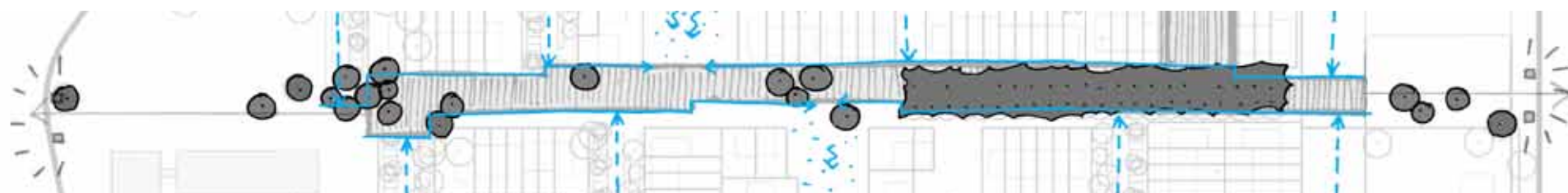
bestaande bomen + nieuwe bomen



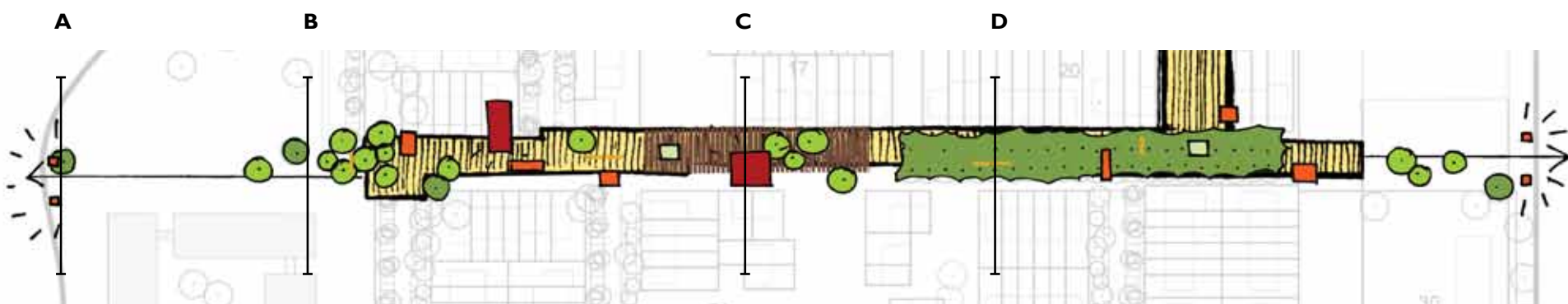
poorten + meubilair + sport + spel



follies + rooilijn bebouwing



afwatering

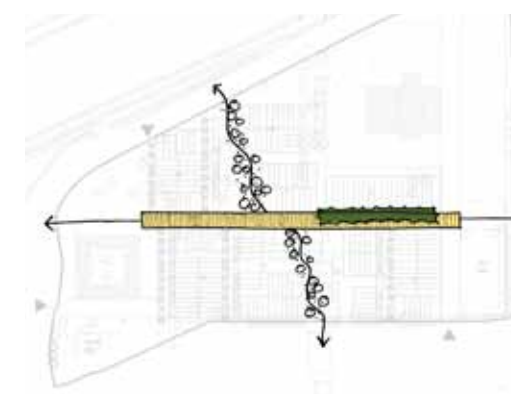


A

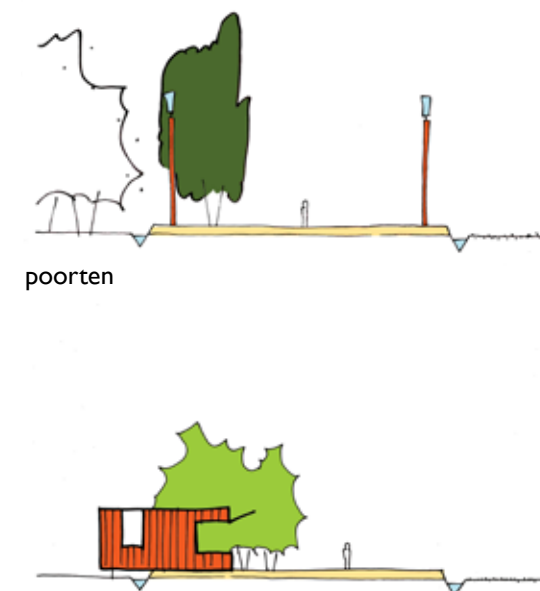
B

C

D



poorten

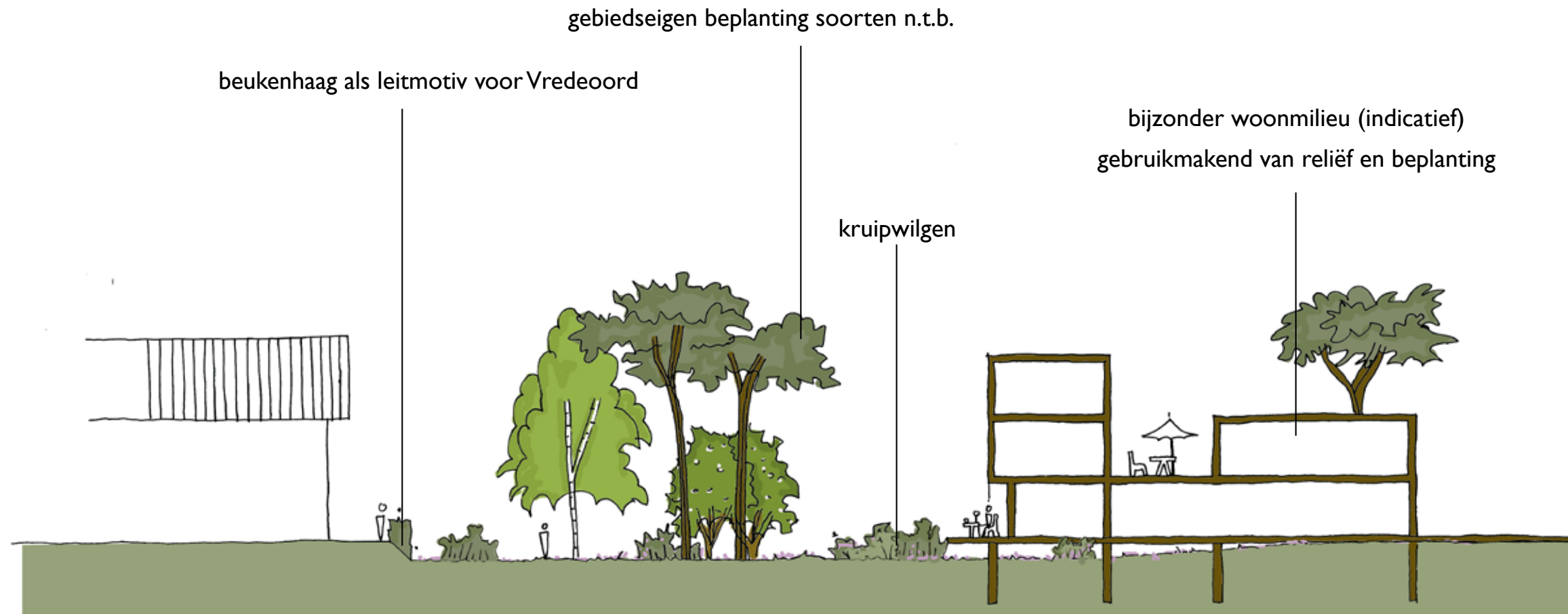


follies



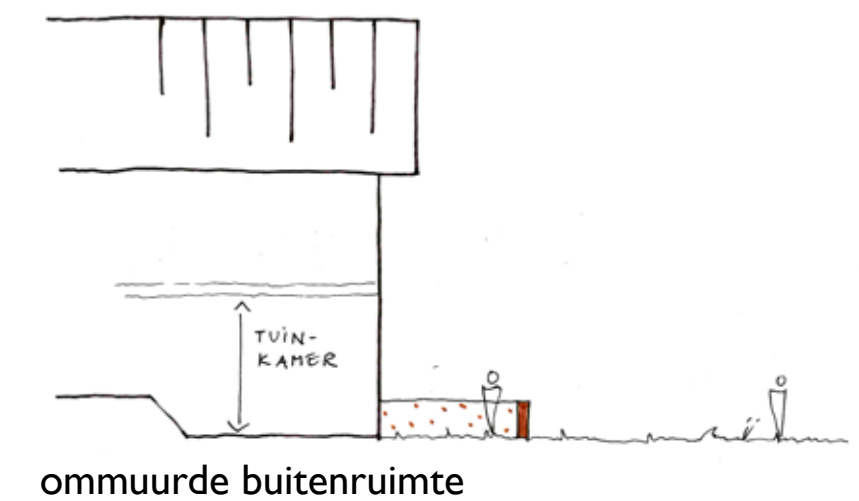
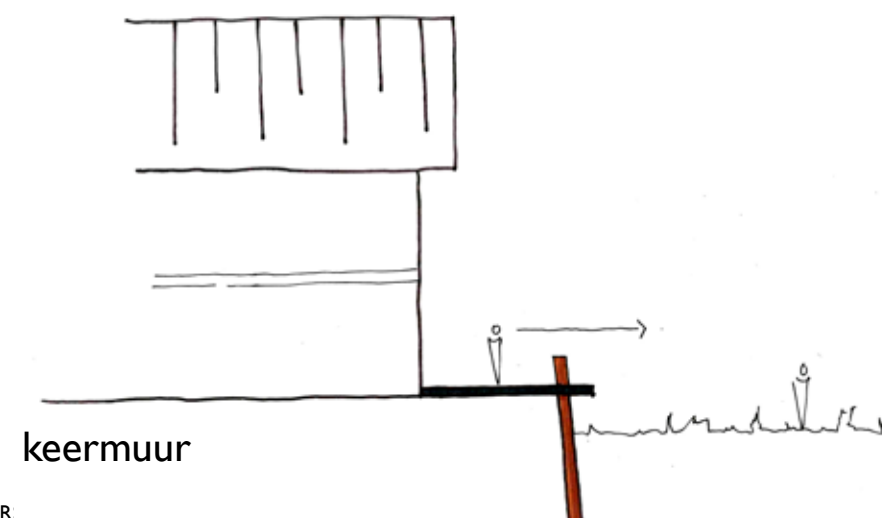
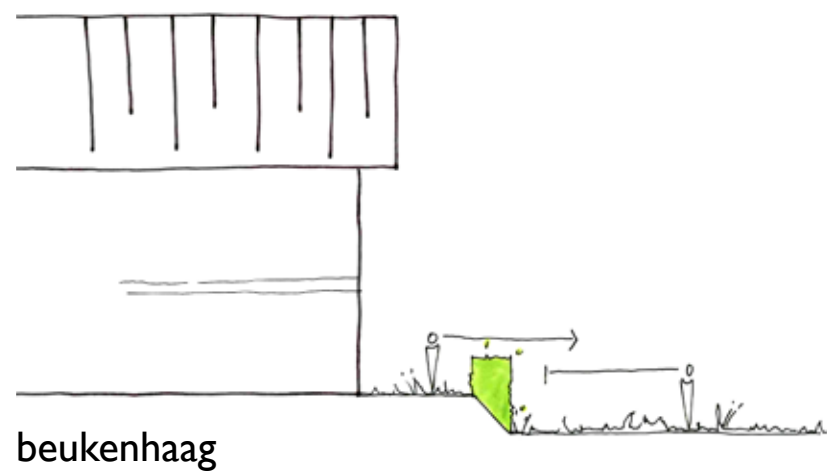
afwatering



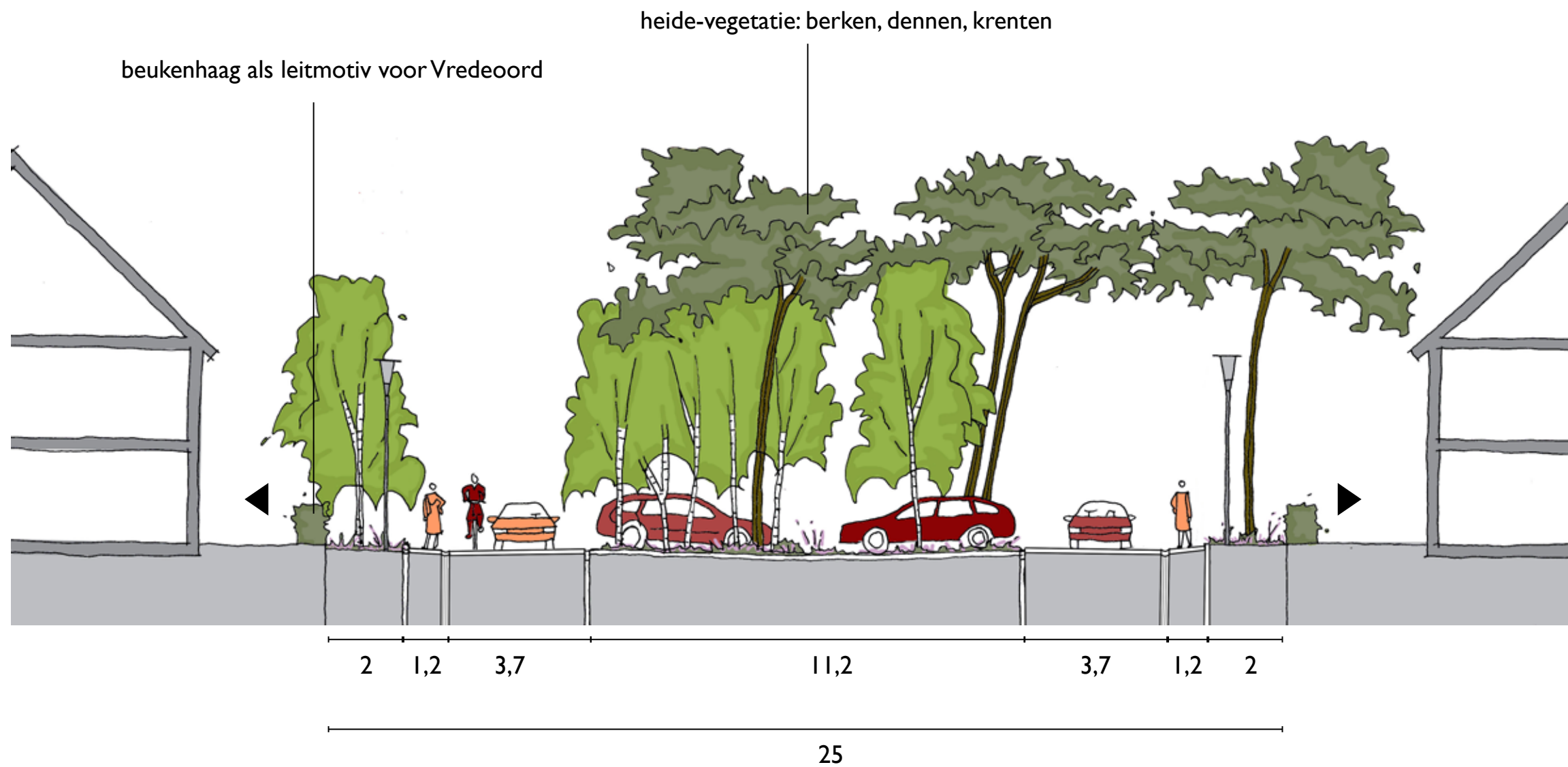


Functies:
Groen woonmilieu
Waterberging - infiltratiezone
Groene verbinding met de omgeving

Overgang veld 3 en 7 richting Dreef. Verschillende mogelijkheden, nader uit te werken in vervolgfase. Voorwaarde: eenduidige overgang openbaar-privé.





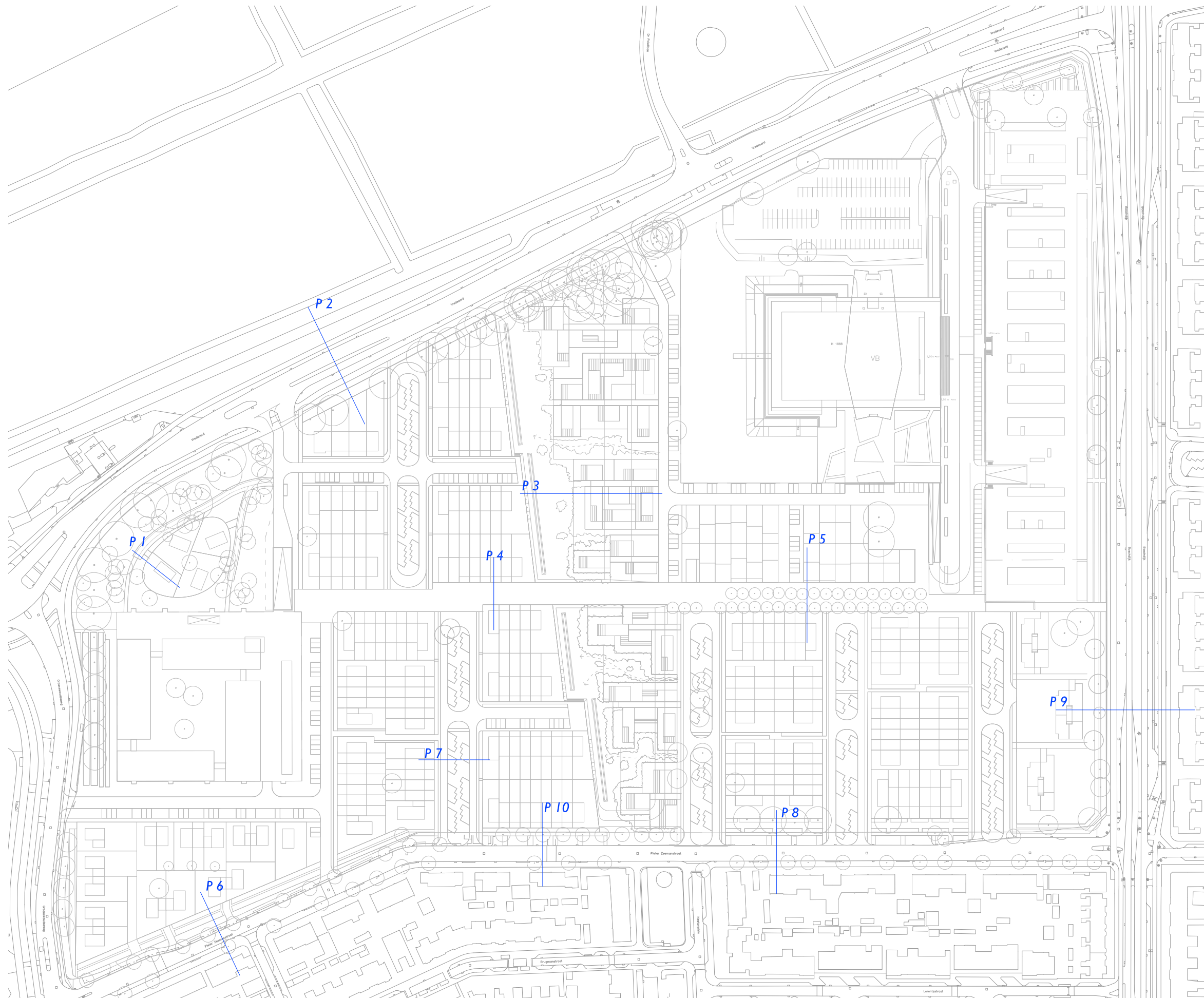


Functies:
 Woonstraatjes
 Parkeren in het groen
 Inprikkers tot aan looper, geen doorgaand verkeer



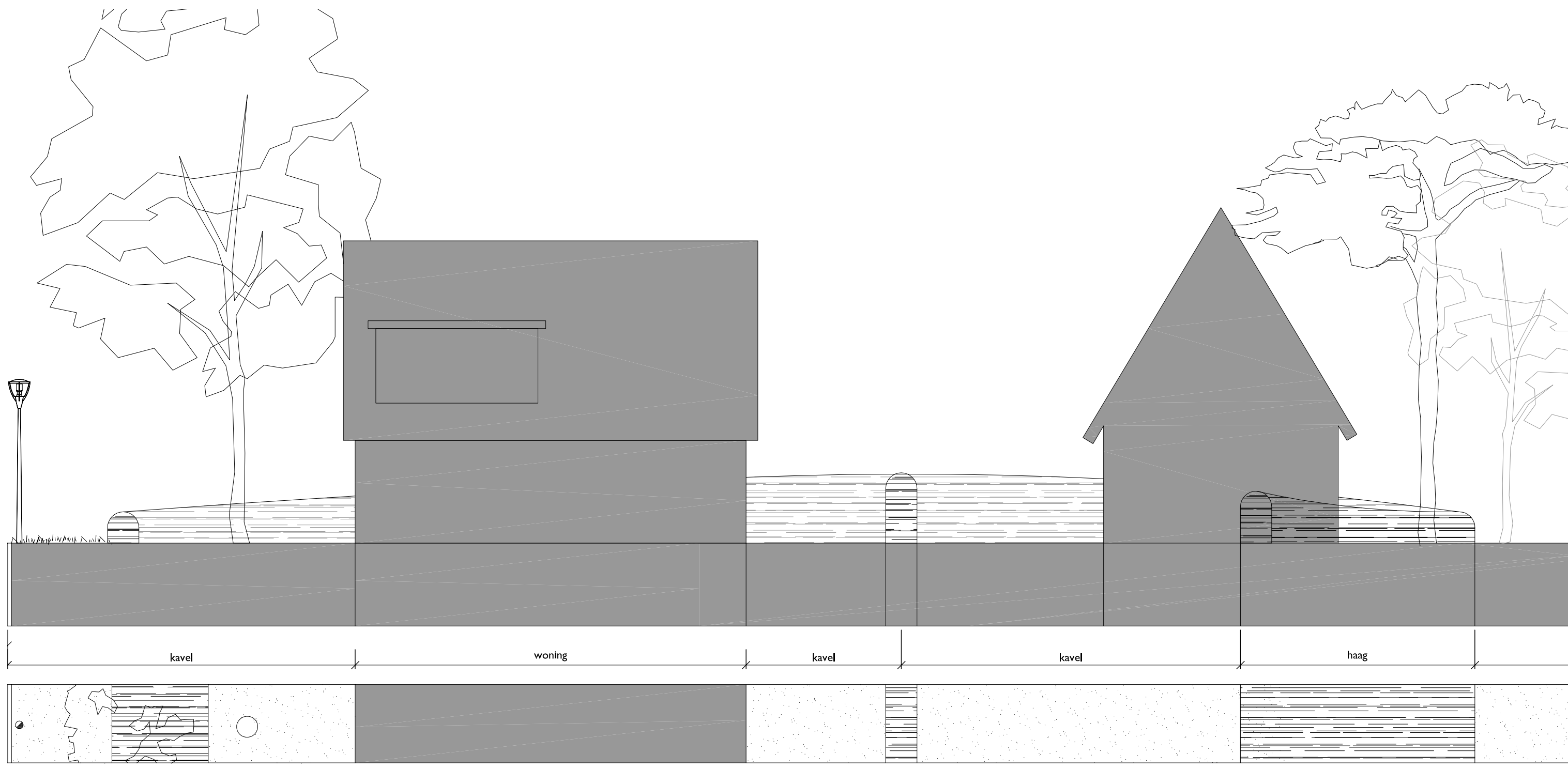
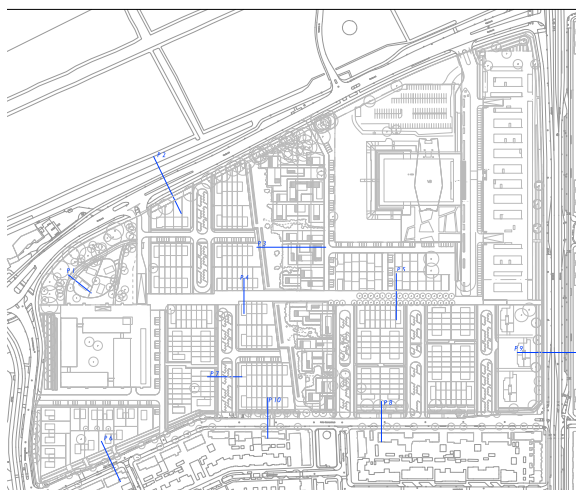






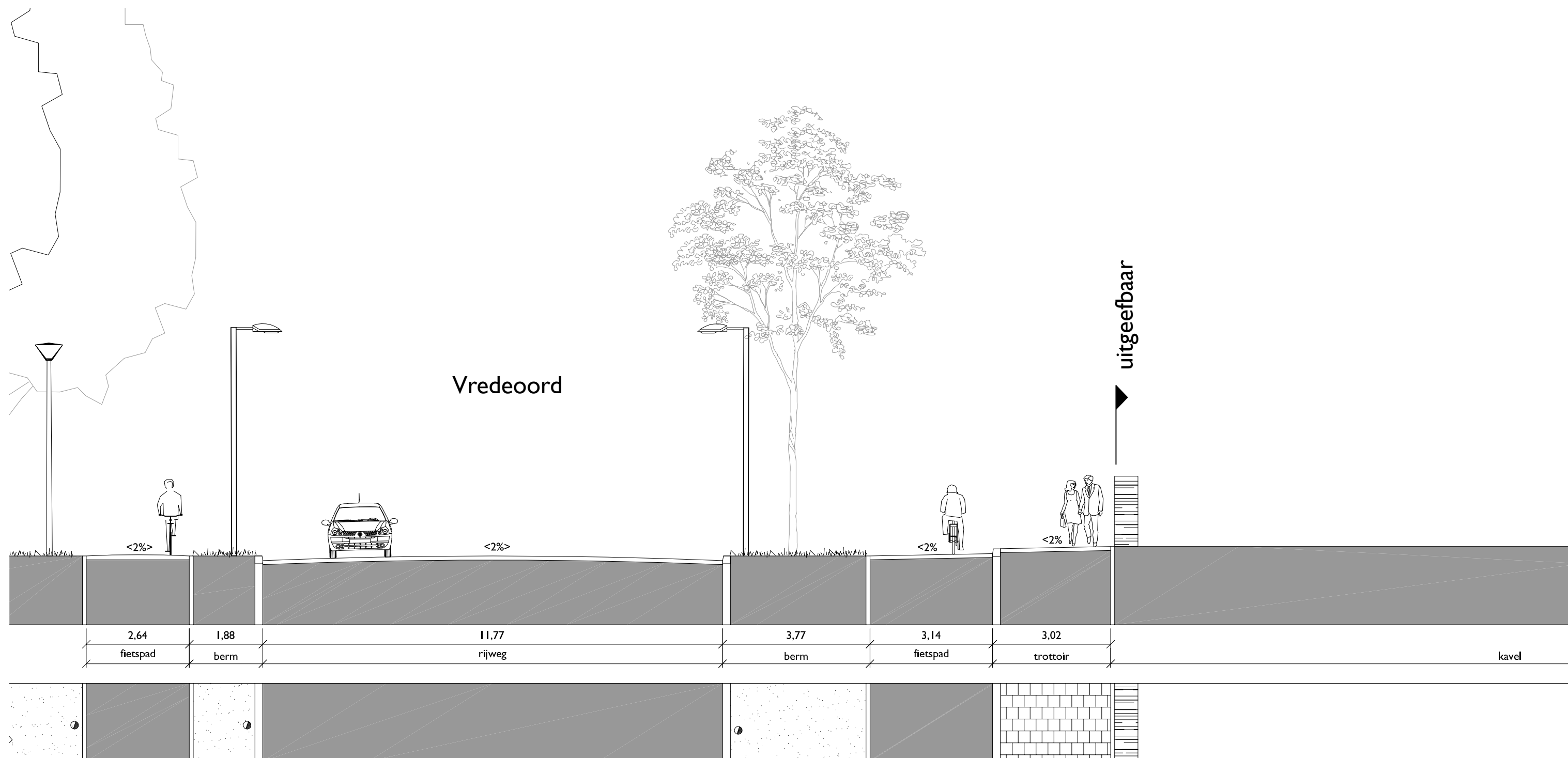
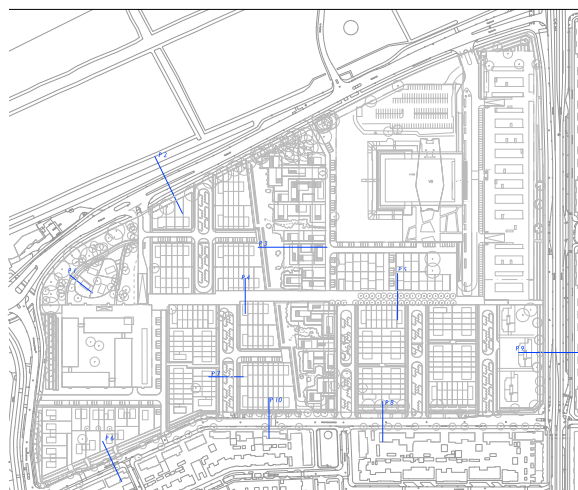
Profielen

profiel I - Veld 0 (A)/Vredeoord)



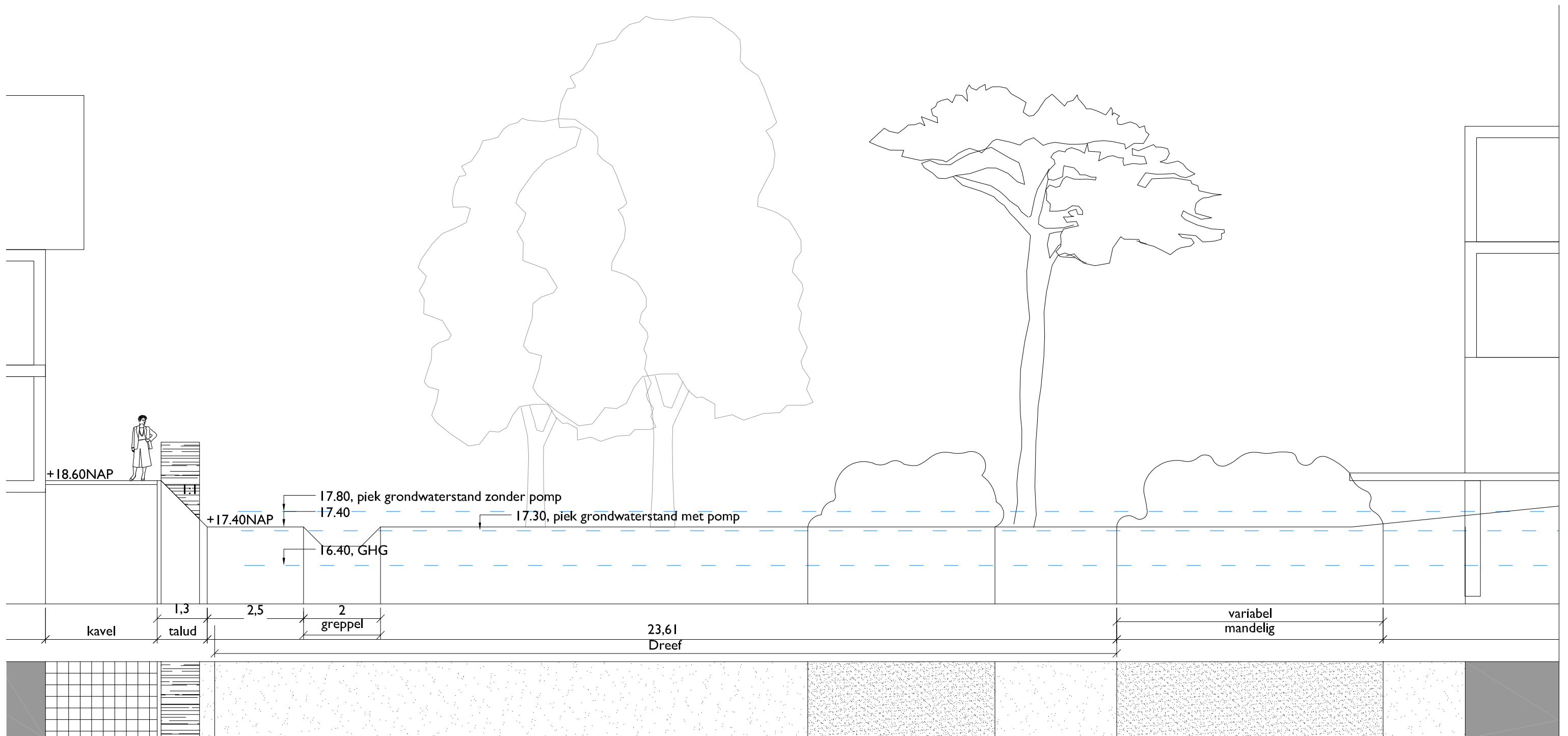
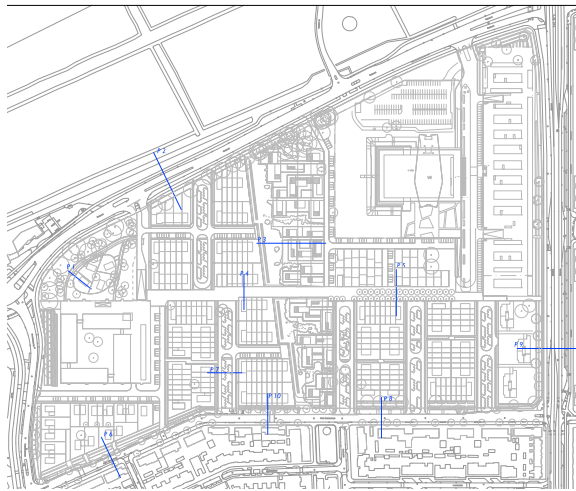
Profielen

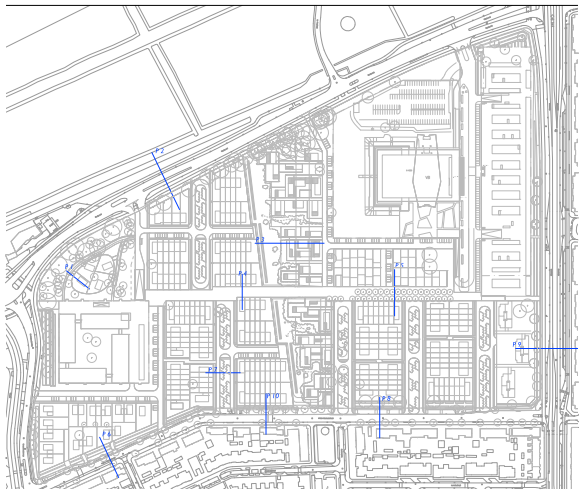
profiel 2 - Veld I/Vredeoord



Profielen

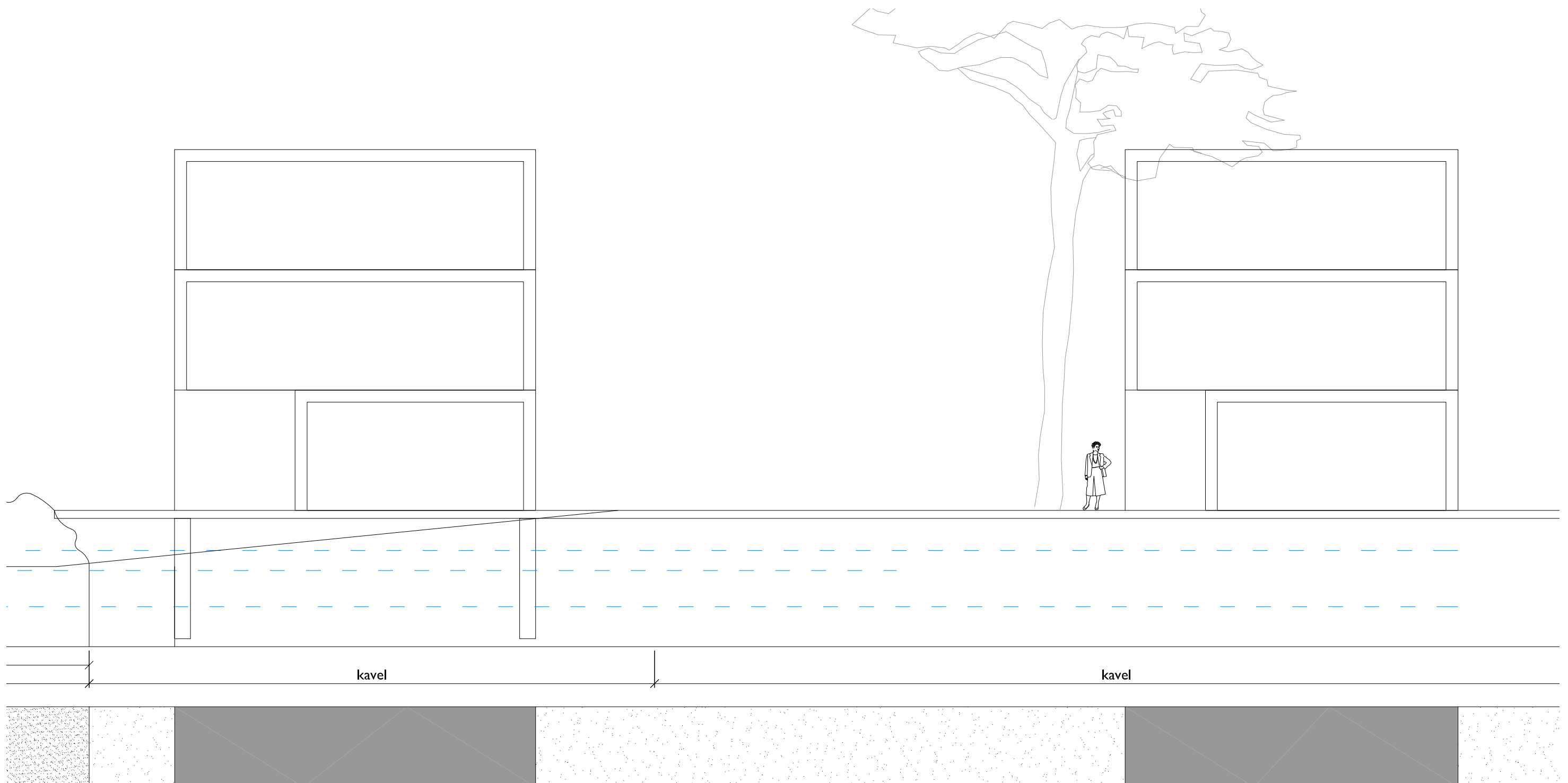
profiel 3 - Veld 3/4 Dreef

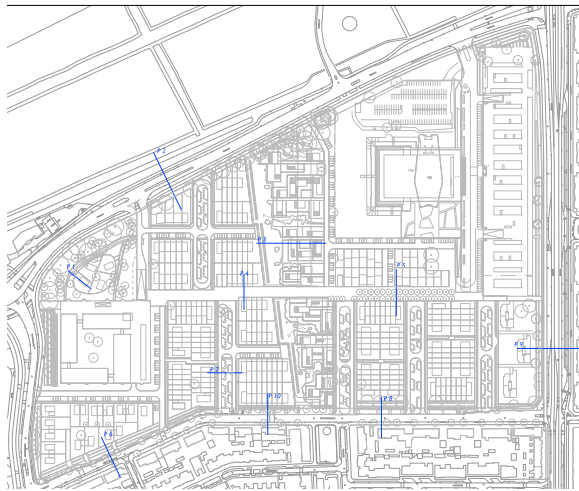




Profielen

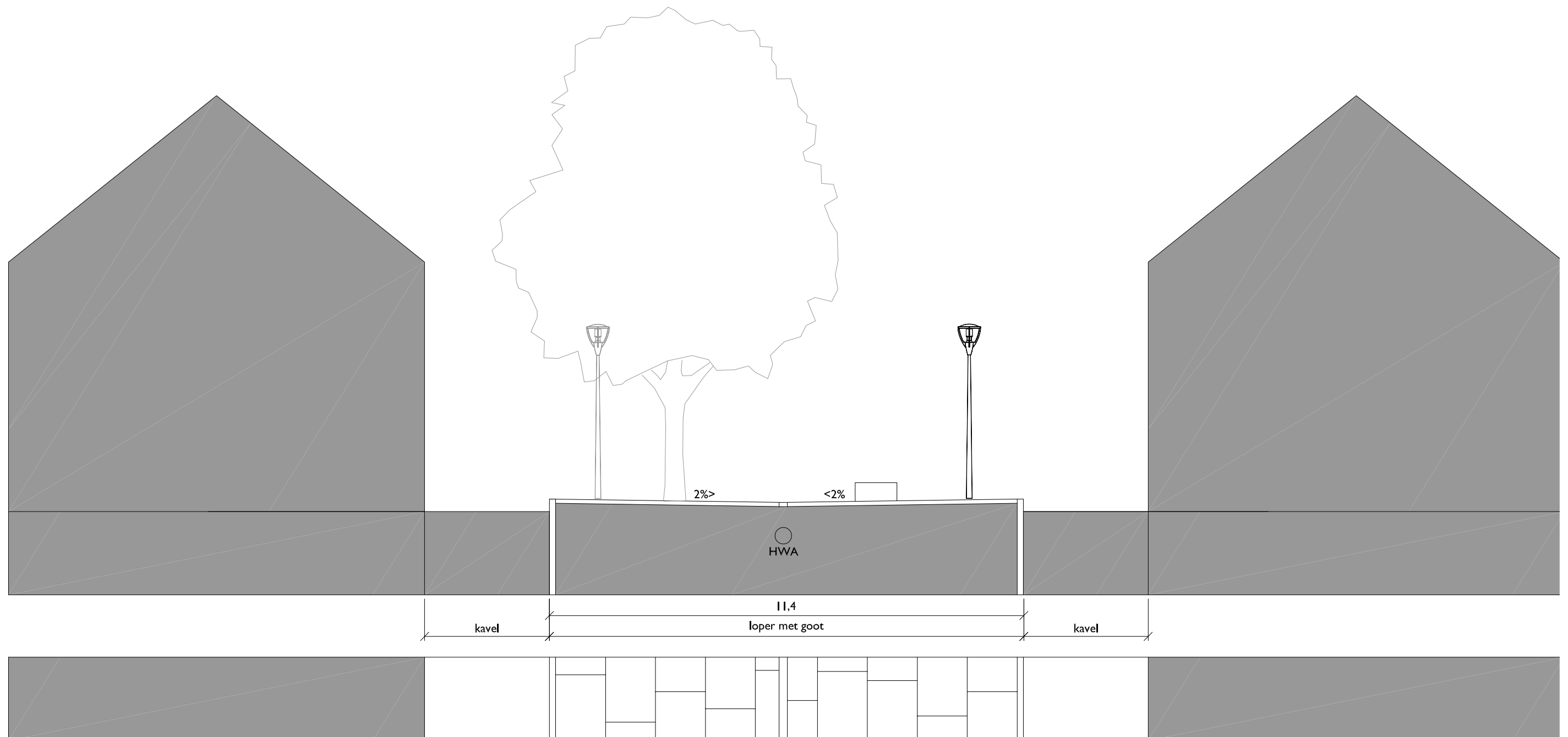
profiel 3 - Veld 3/4 Dreef

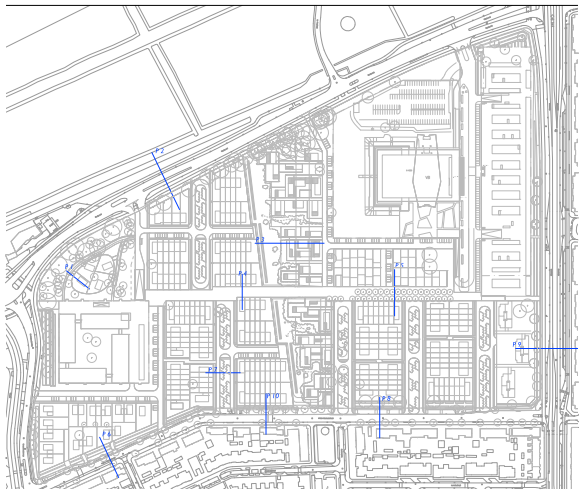




Profielen

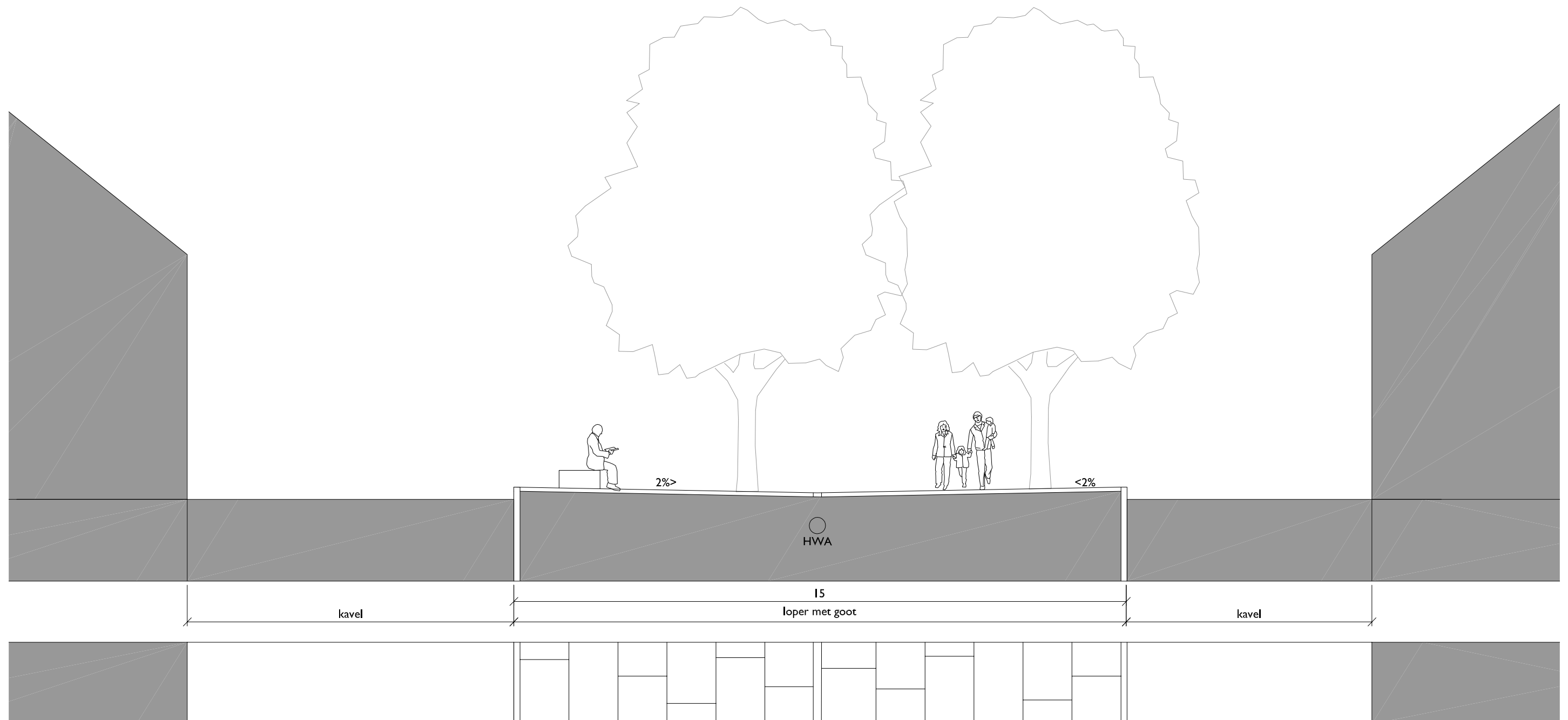
profiel 4 - Veld 2/7 Loper

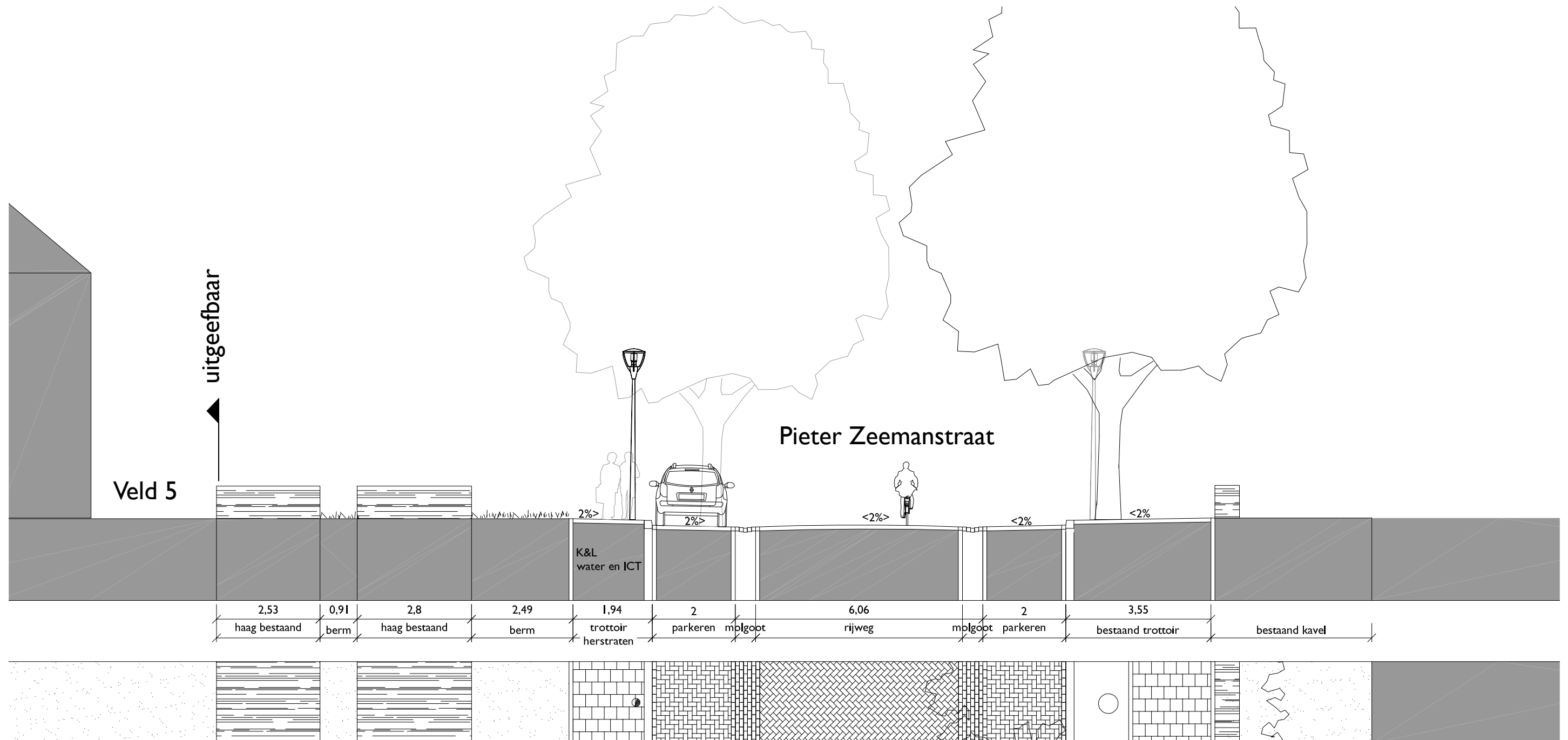
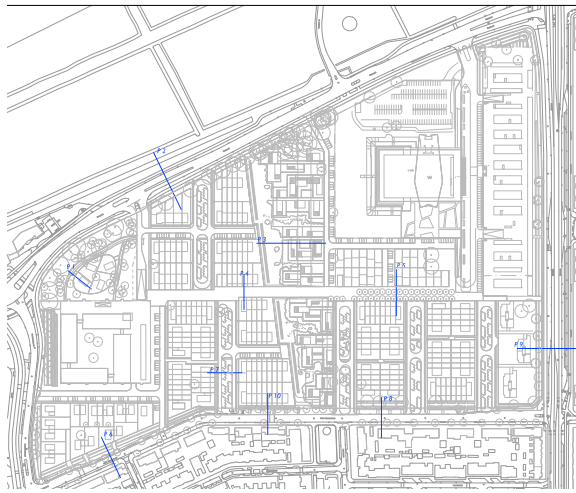




Profielen

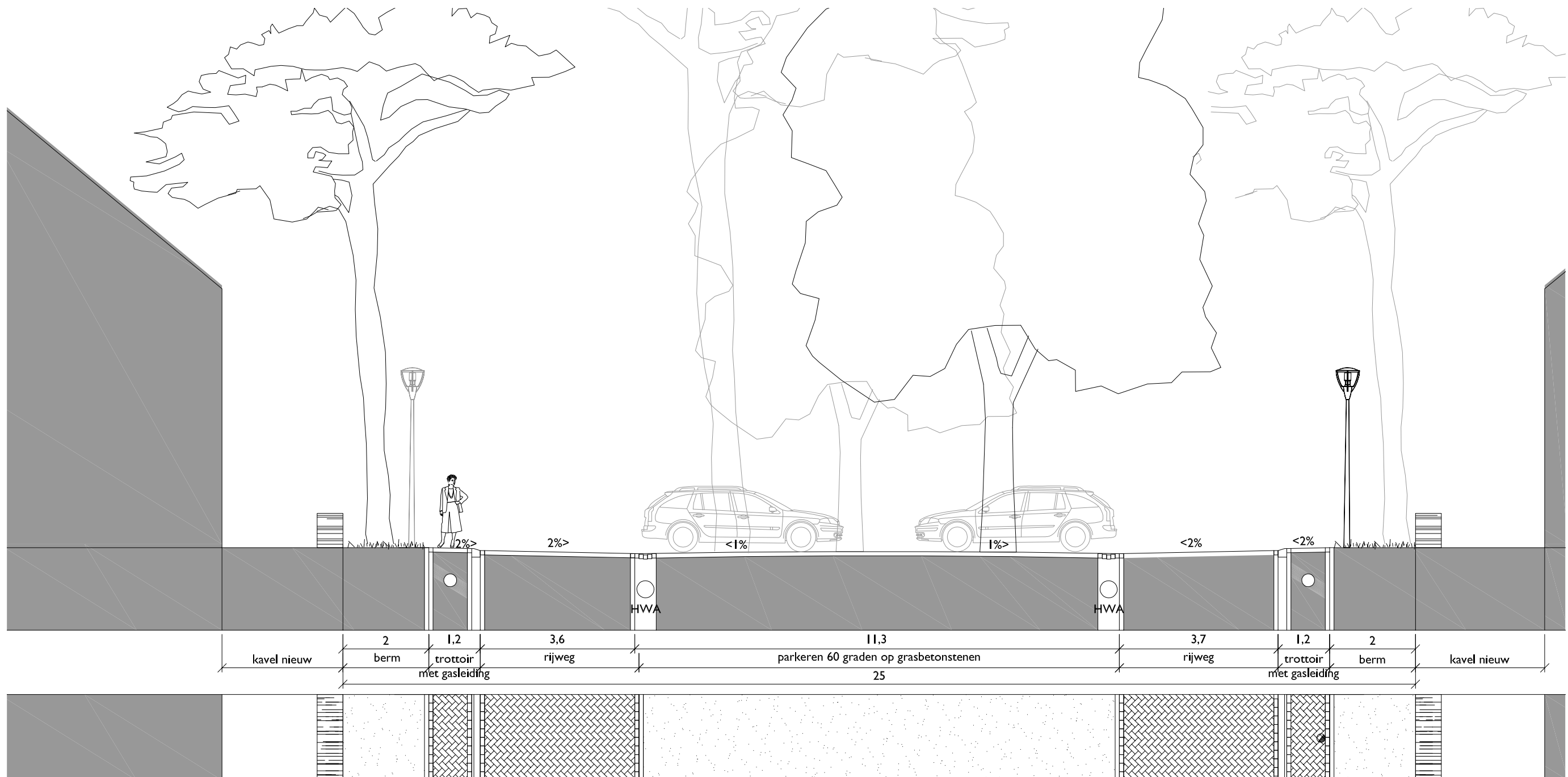
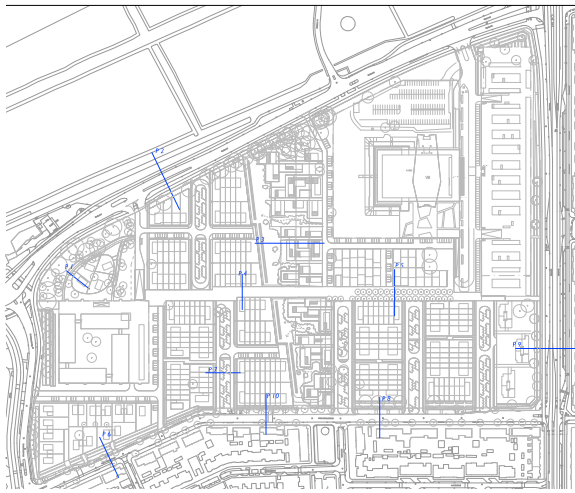
profiel 5 - Veld 4/9 Loper

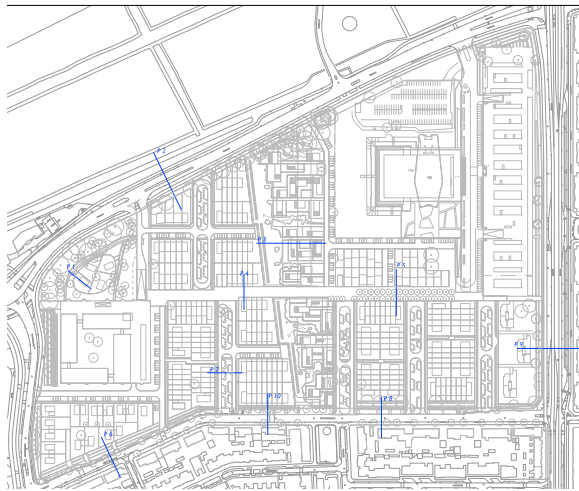




Profielen

profiel 7 - Woonstraatjes

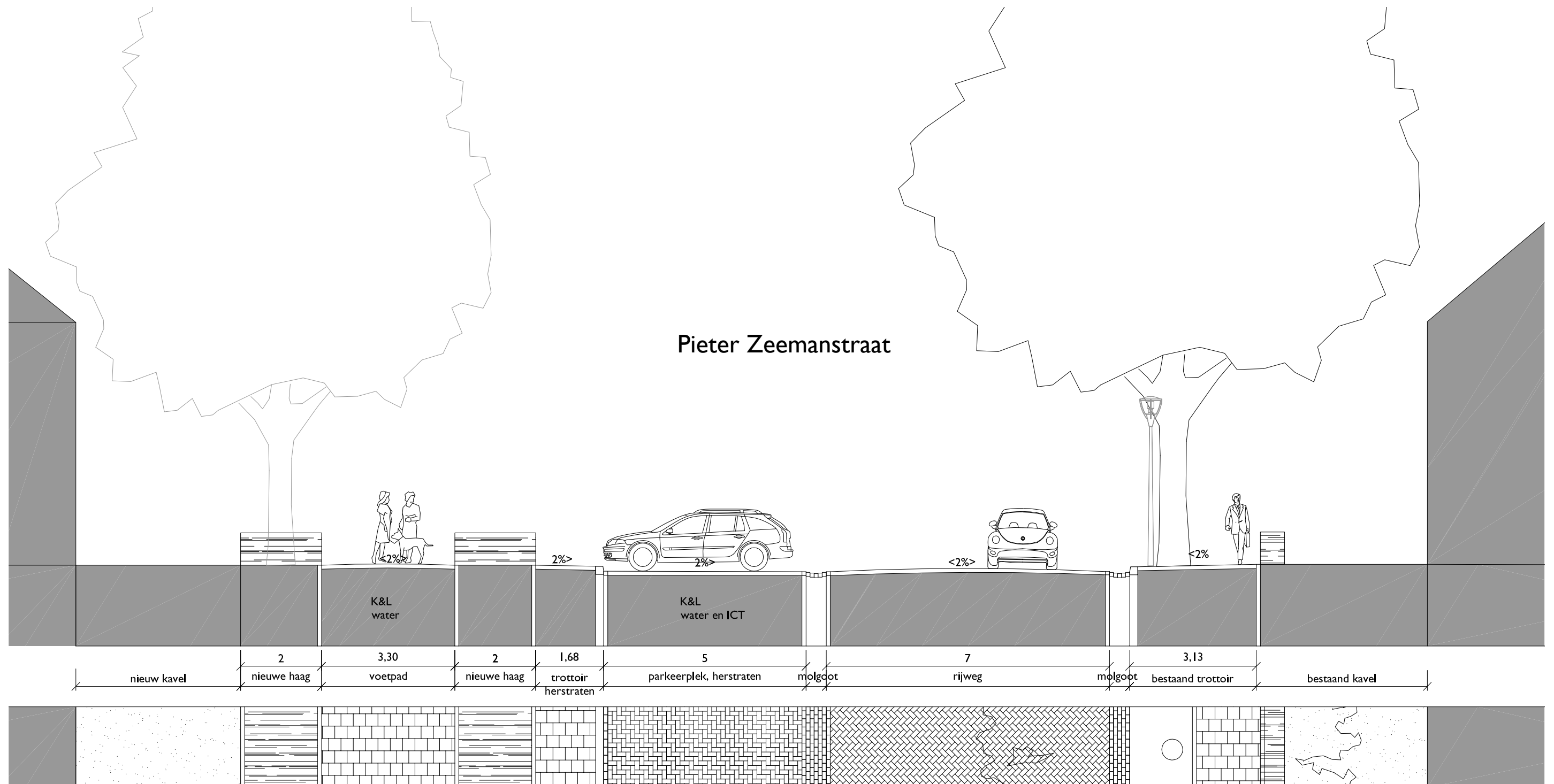


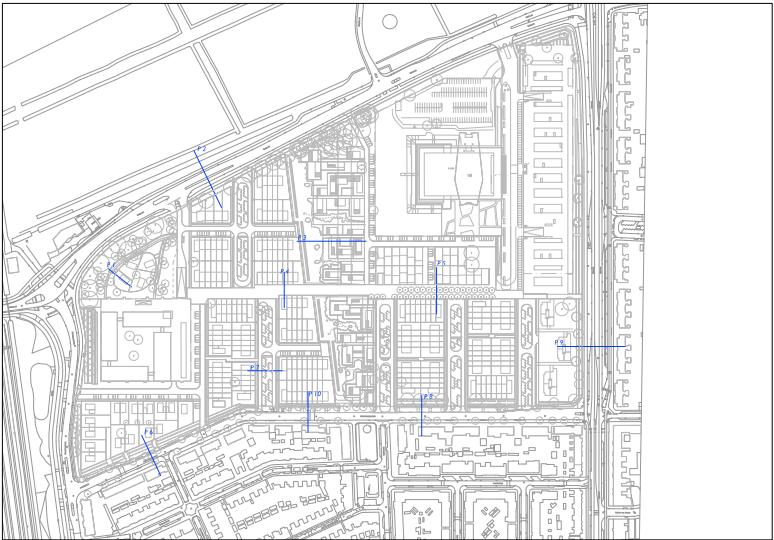


Profielen

profiel 8 - Veld 9/P. Zeemanstr.

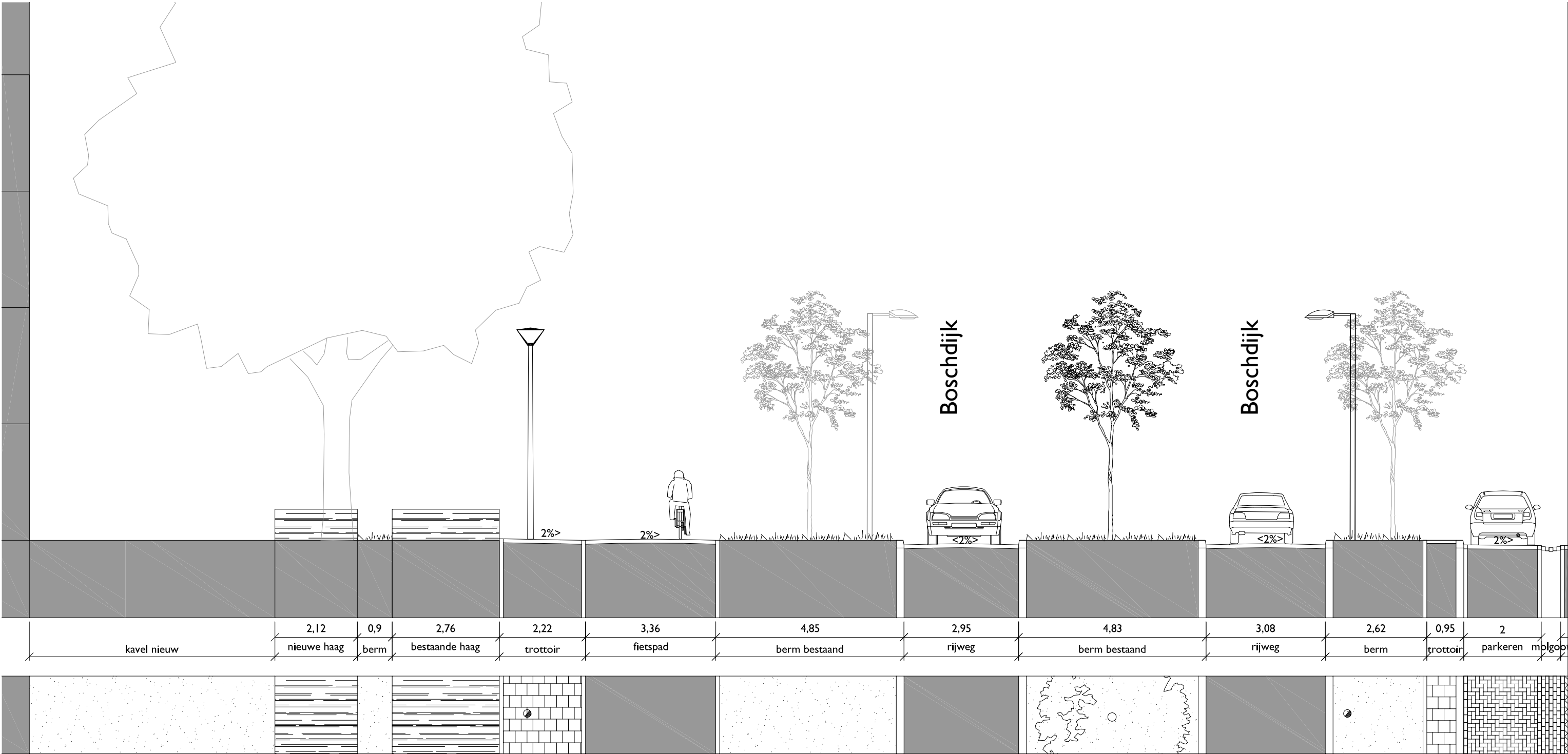
Pieter Zeemanstraat





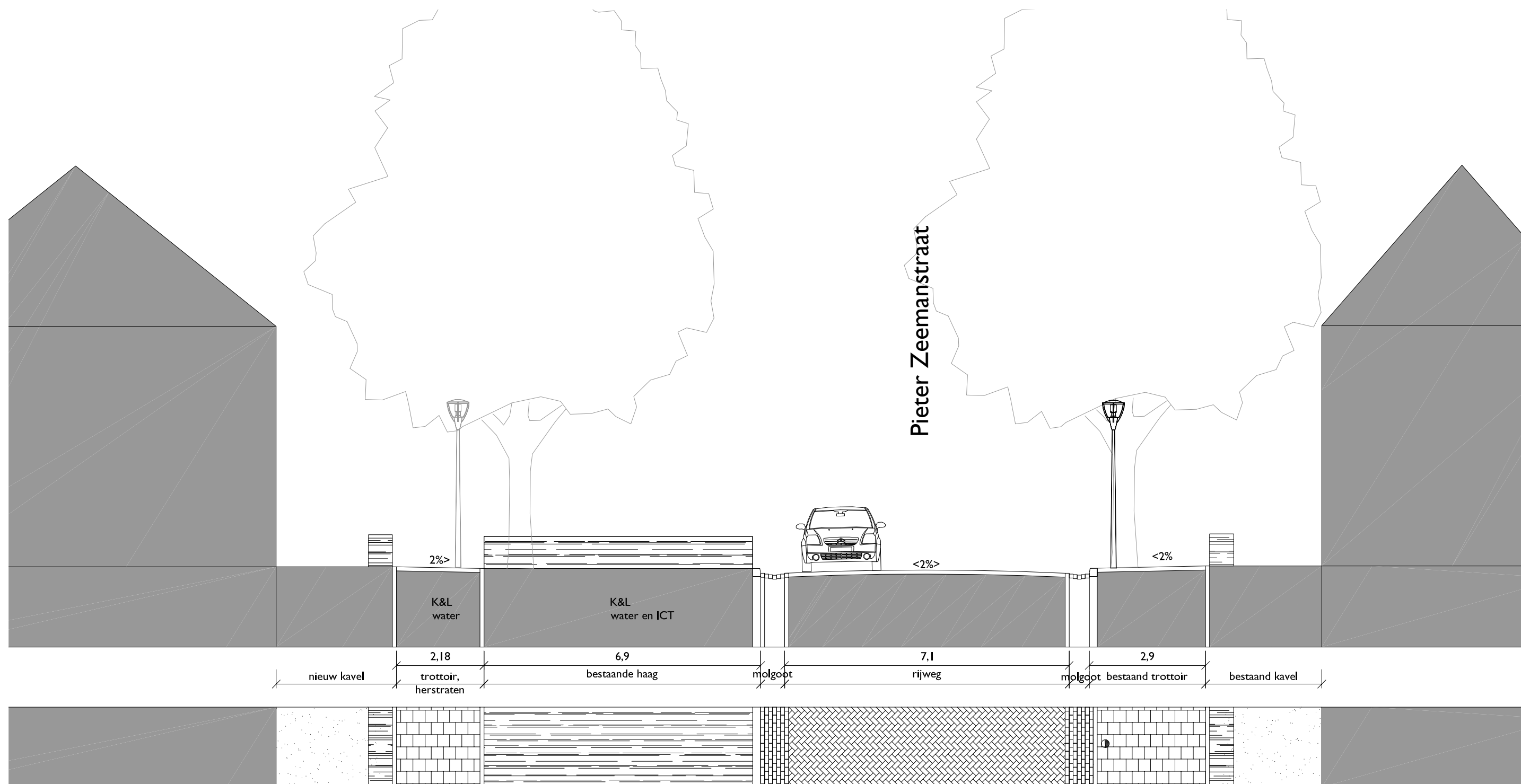
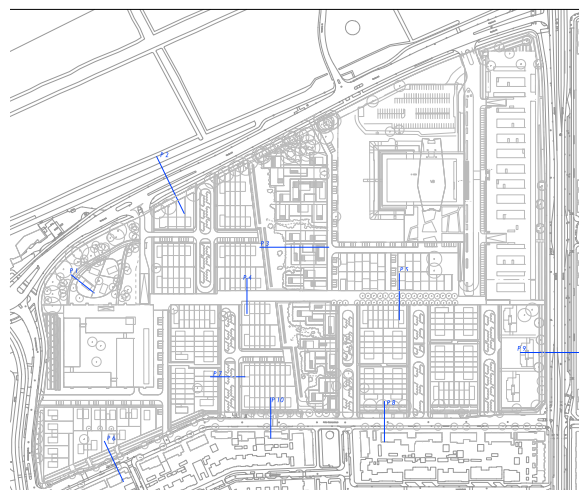
Profielen

profiel 9 - Veld 5/Boschdijk



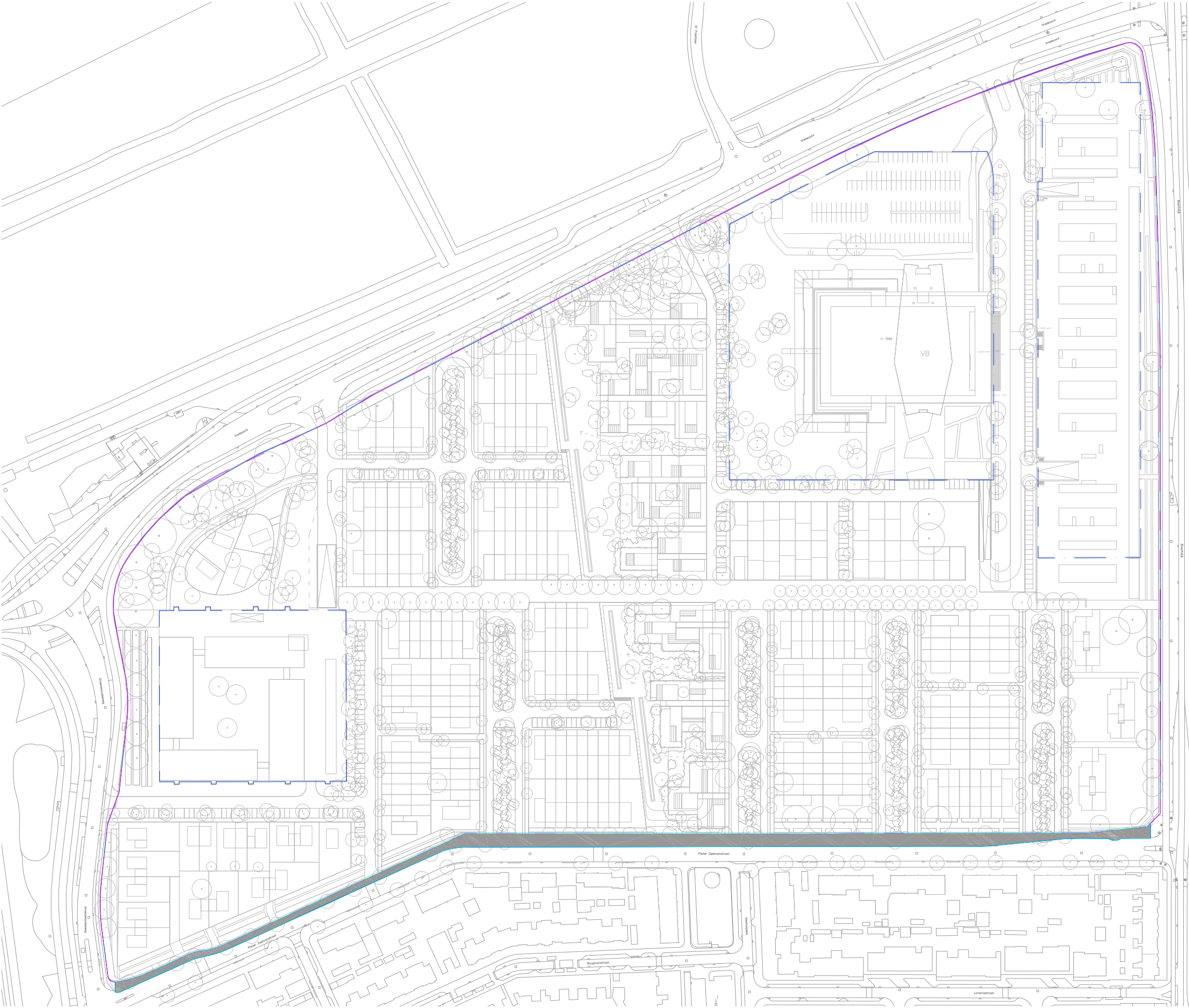
Profielen

profiel 10 - Veld 7/P. Zeemanstr.



Facetten

exploitatiegrens en plangrens



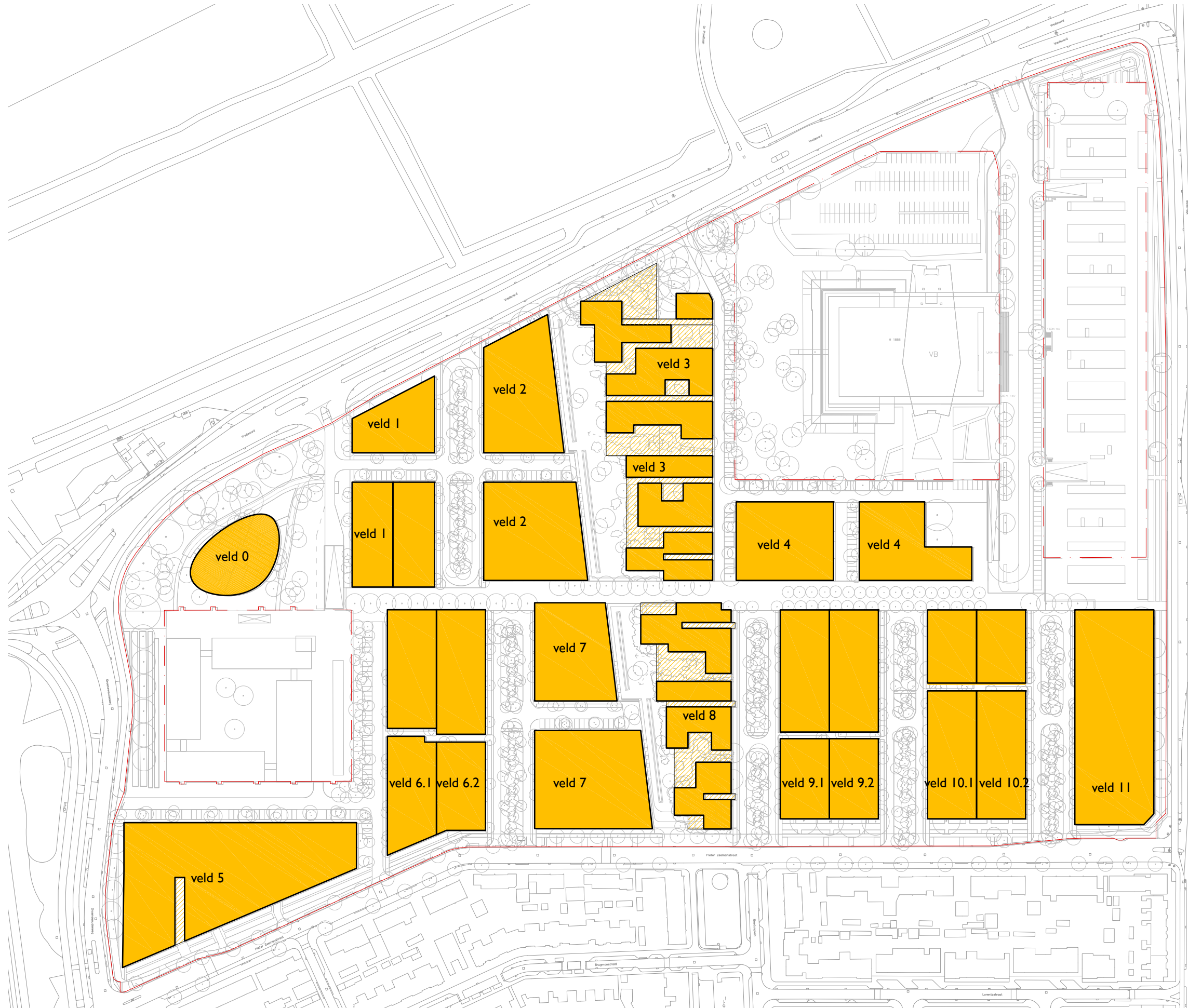
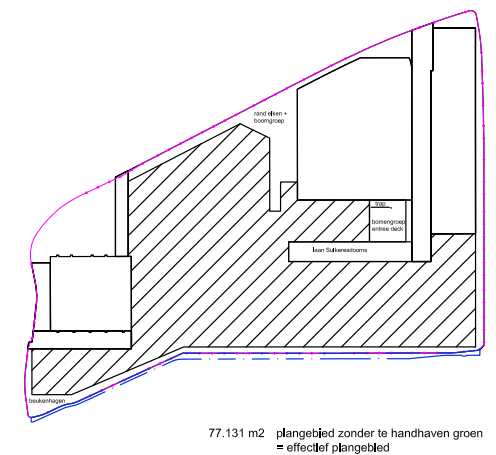
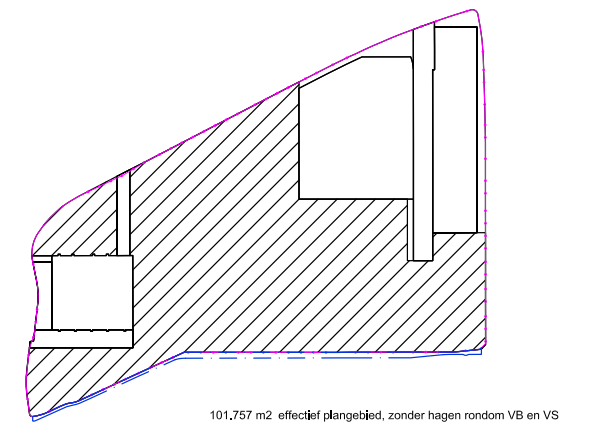
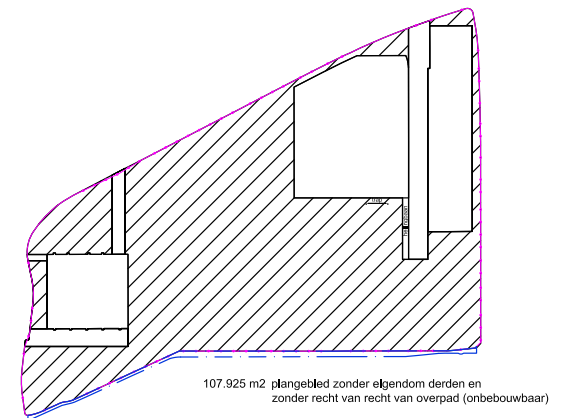
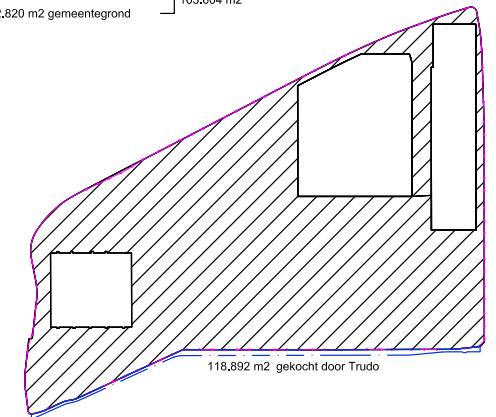
- plangrens
- exploitatiegrens
- huidig eigendom gemeente

Facetten

uitgeefbaar gebied

uitgeefbaar
mandelig

160.784 m2 binnen plangrens
2.820 m2 gemeentegrond } 163.604 m2



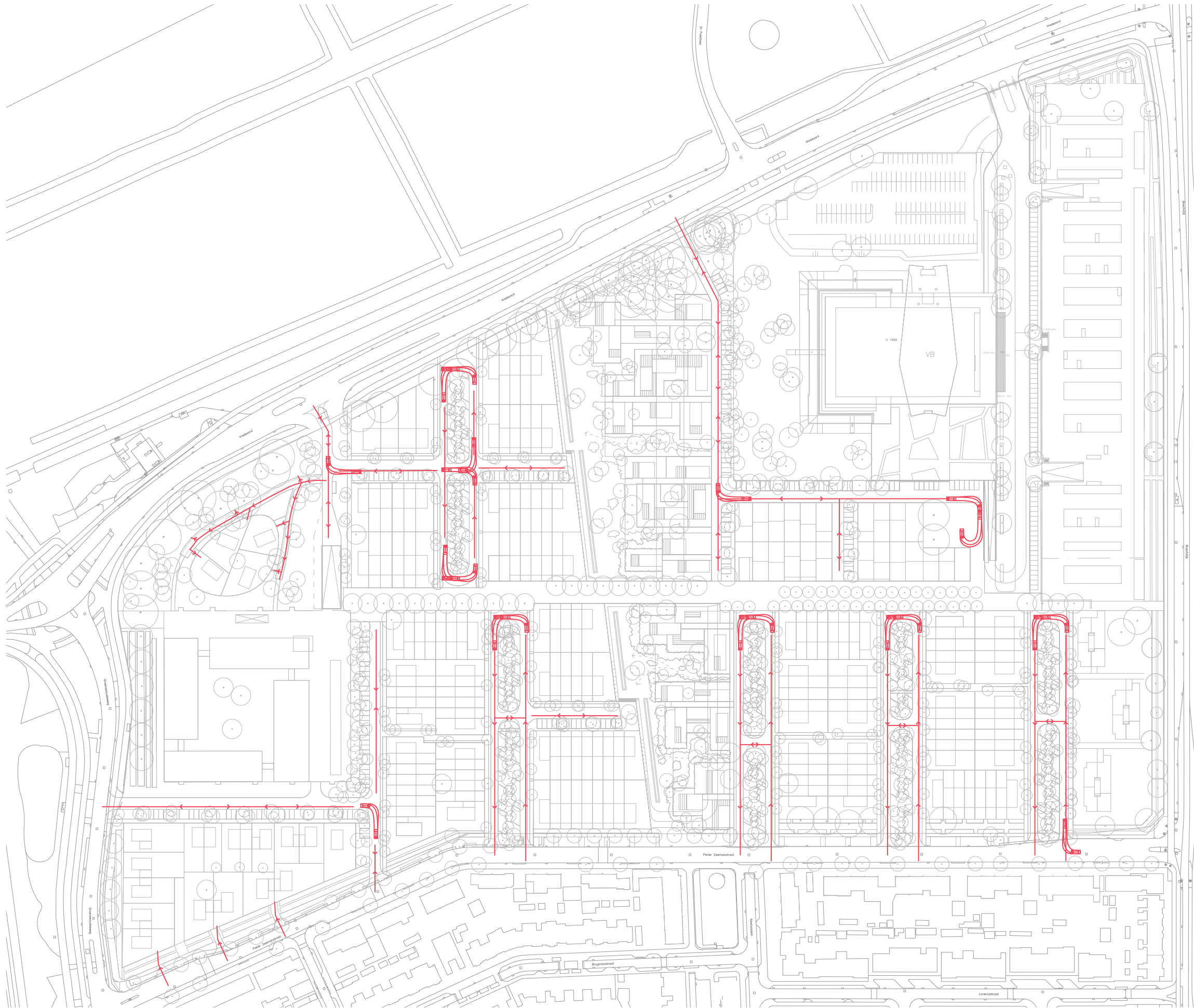
Facetten

woningtypologieën



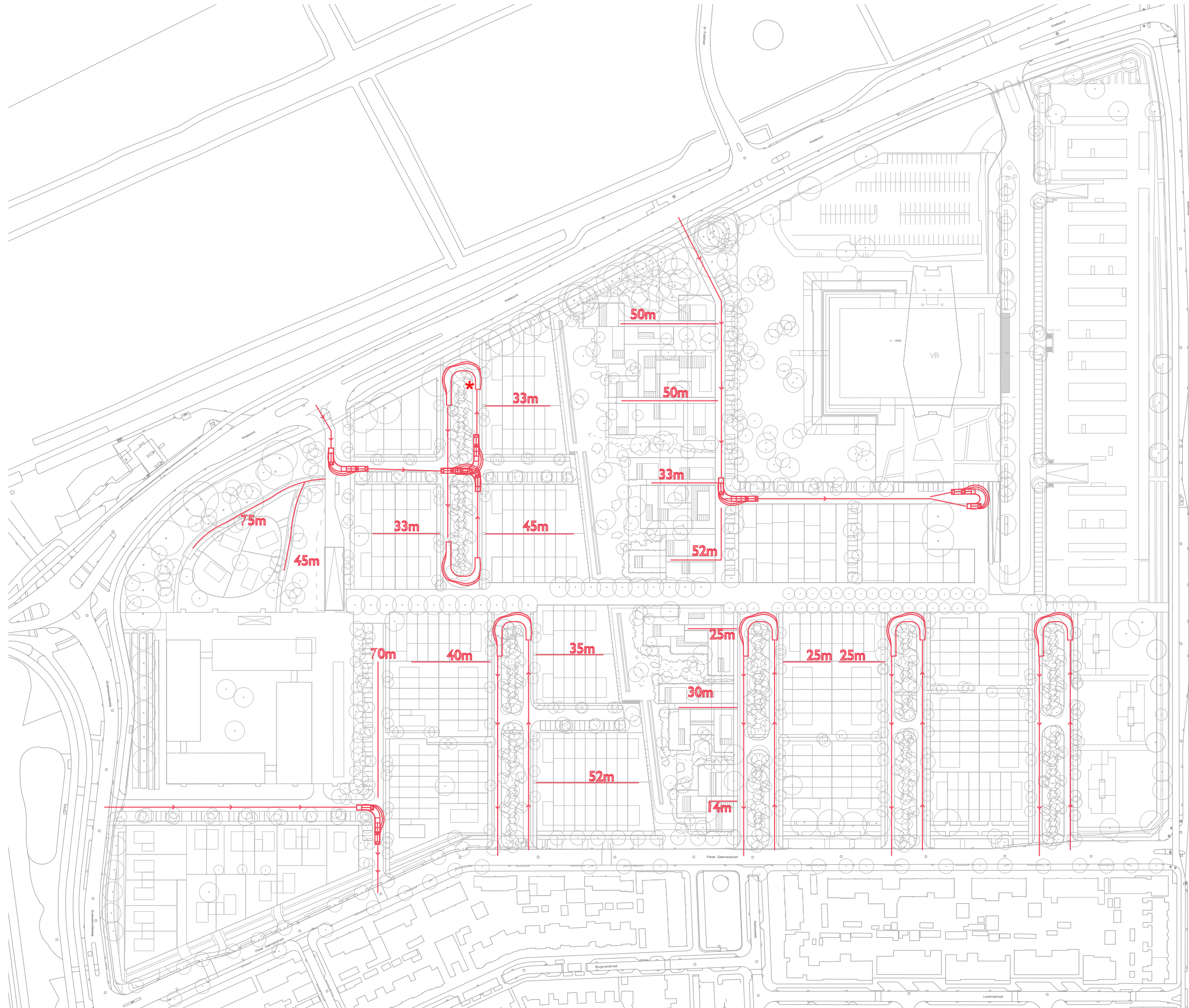
-  hoekpunten, markante verkavelingen
-  woonvelden, ook particulier opdrachtgeverschap, mogelijk in collectieven
-  woningen met mogelijkheid voor werkruimte
-  bijzondere koppen aan Groene Dreef
-  boswoningen e.d. langs Groene Dreef
-  hoogte accent toegestaan





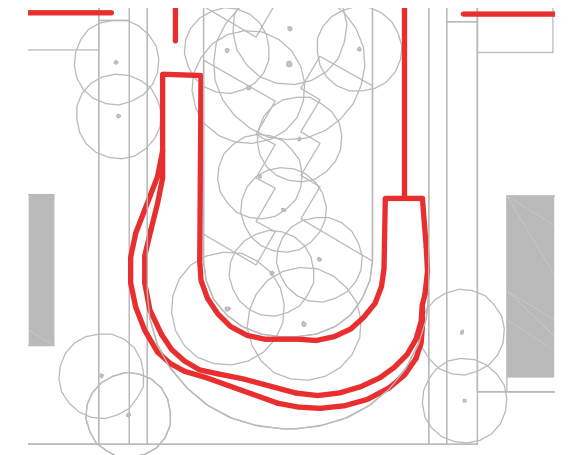
Facetten

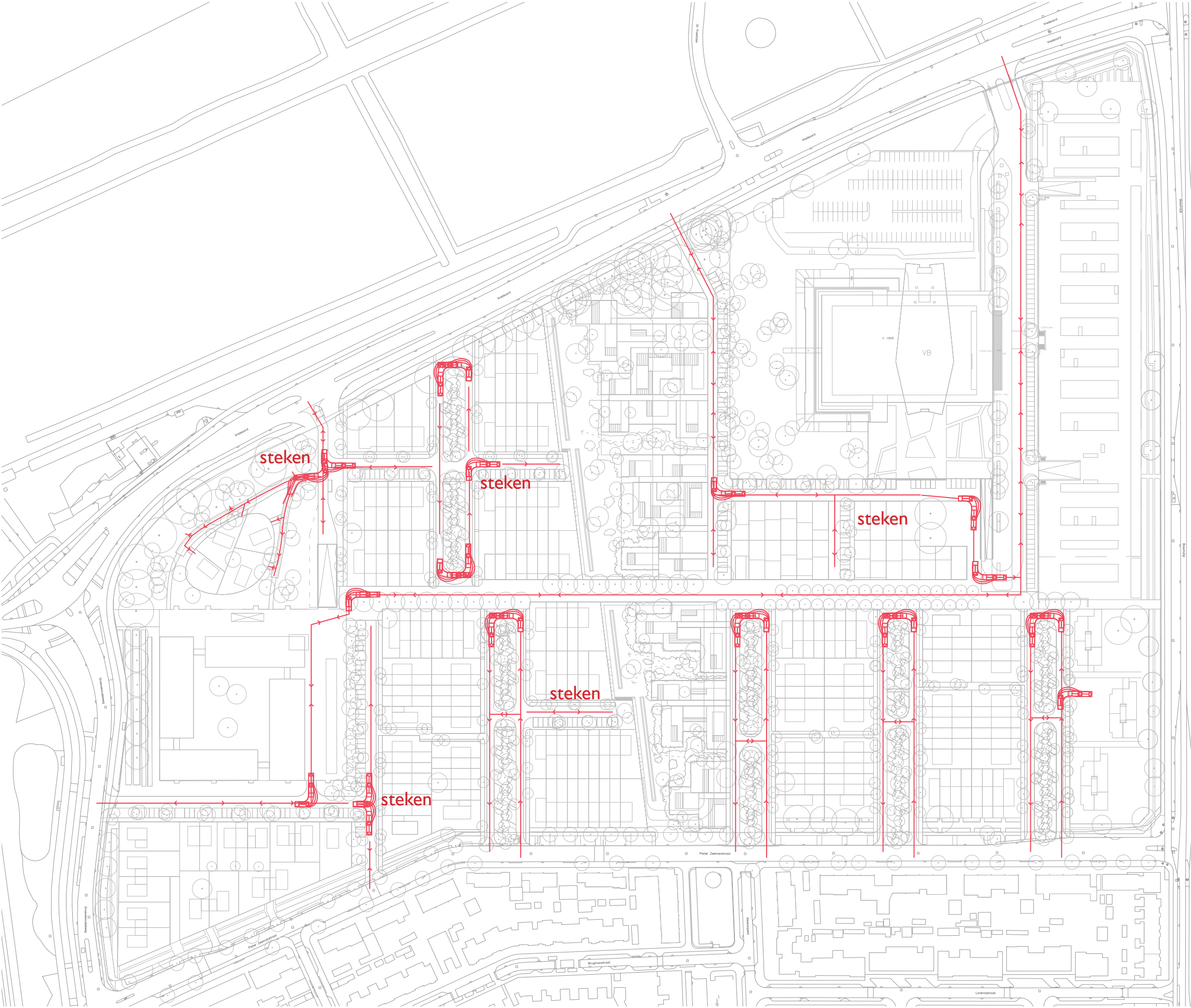
huisvuilinzameling



— route huisvuilinzameling
kliko's op trottoir aanbieden

50m → looproute met maximale afstand
naar opstelplek kliko's
voor woningen die niet op de
huisvuilroute liggen
(75m maximaal toegestaan)





parkeermodel

Voor een gedetailleerde parkeerbalans per straatje zie bijlage op pagina 56.

■ parkeren openbare ruimte (Por) 333

■ parkeren eigen terrein (Pet): 78

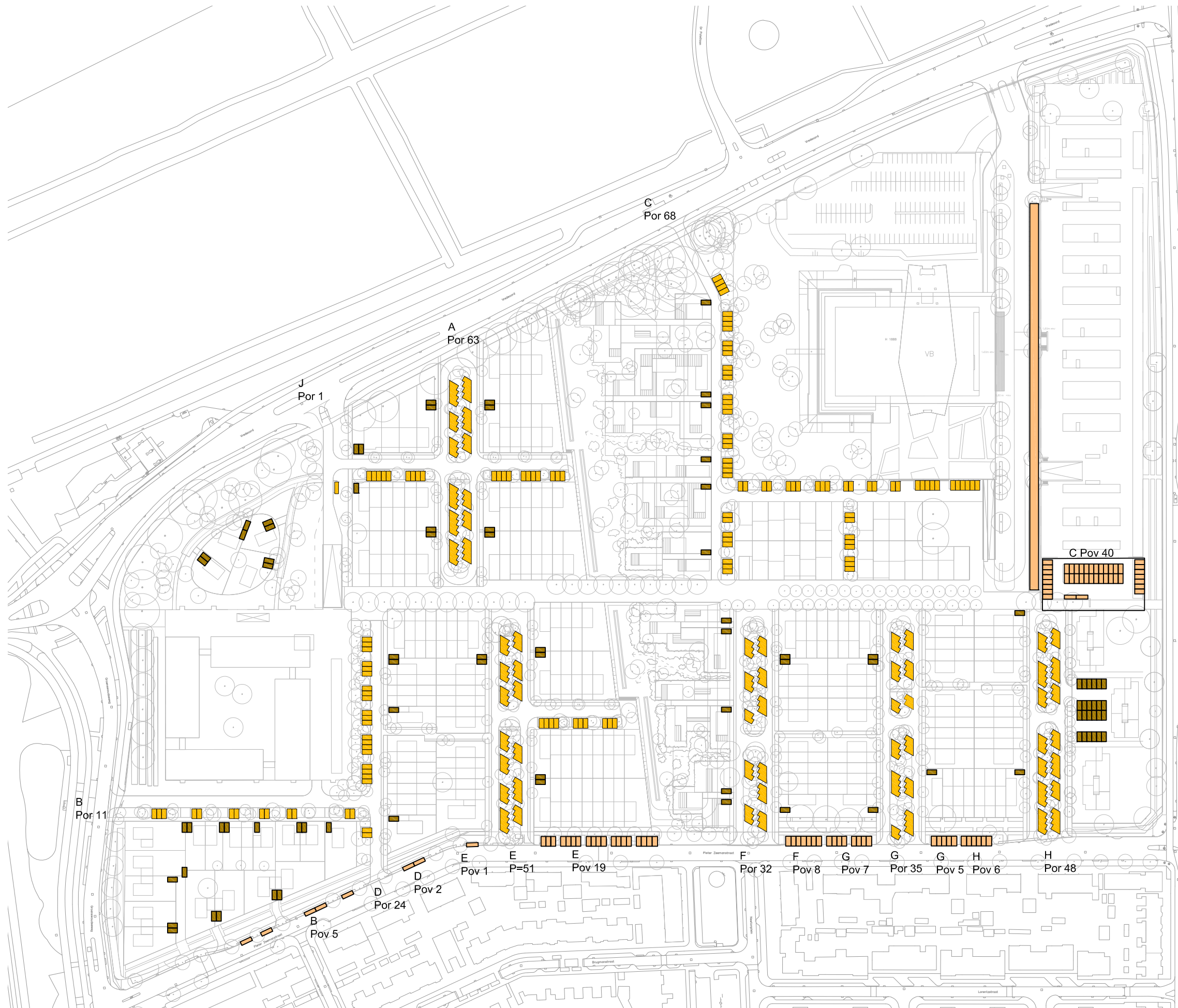
☐ parkeren overig (Pov): 93

parkeren totaal: 504 (voldoet)

parkeerstraatjes



Pieter Zeemanstraat, parkeren tussen hagen



Facetten

bestaande bomen



- te handhaven bomen 186 stuks
- te handhaven bomen op gemeenteground 26 stuks
- te kappen bomen 50 stuks
(geen waardevolle bomen volgens criteria gemeente Eindhoven)
- te verplaatsen bomen 6 stuks
(verplaatsing n.t.b., omgeving veld 0)

Boomeffectrapportage als aparte bijlage door Trudo aangeleverd

groep kastanjes voor VB



suikeresdoorns op de Loper



groep eiken langs de Vrededorp (noordzijde)



Facetten

principe nieuwe bomen



bomenrijen op Loper
forse bomen, soort n.t.b. 30 stuks



bomen in (midden)bermen en dreef
eiken, berken, dennen, krent,
verschillende maten, variatie in veren.
ca. 550 op openbaar terrein
ca. 40 op mandelig/privé terrein



wenselijke vergroening rondom VB,
zie bijlage pag. 33

groen in parkeerstraatjes



mogelijk dubbelgebruik parkzone rondom VB



laanbomen op de Loper



Facetten

principe onderbeplanting



- extensief gras
24.727 m²
- kruipwilg 2.976 m²
(deels op mandelig terrein!!)
- beukenhagen bestaand
4.893 m²
- beukenhagen nieuw
1.381 m²

kruipwilg

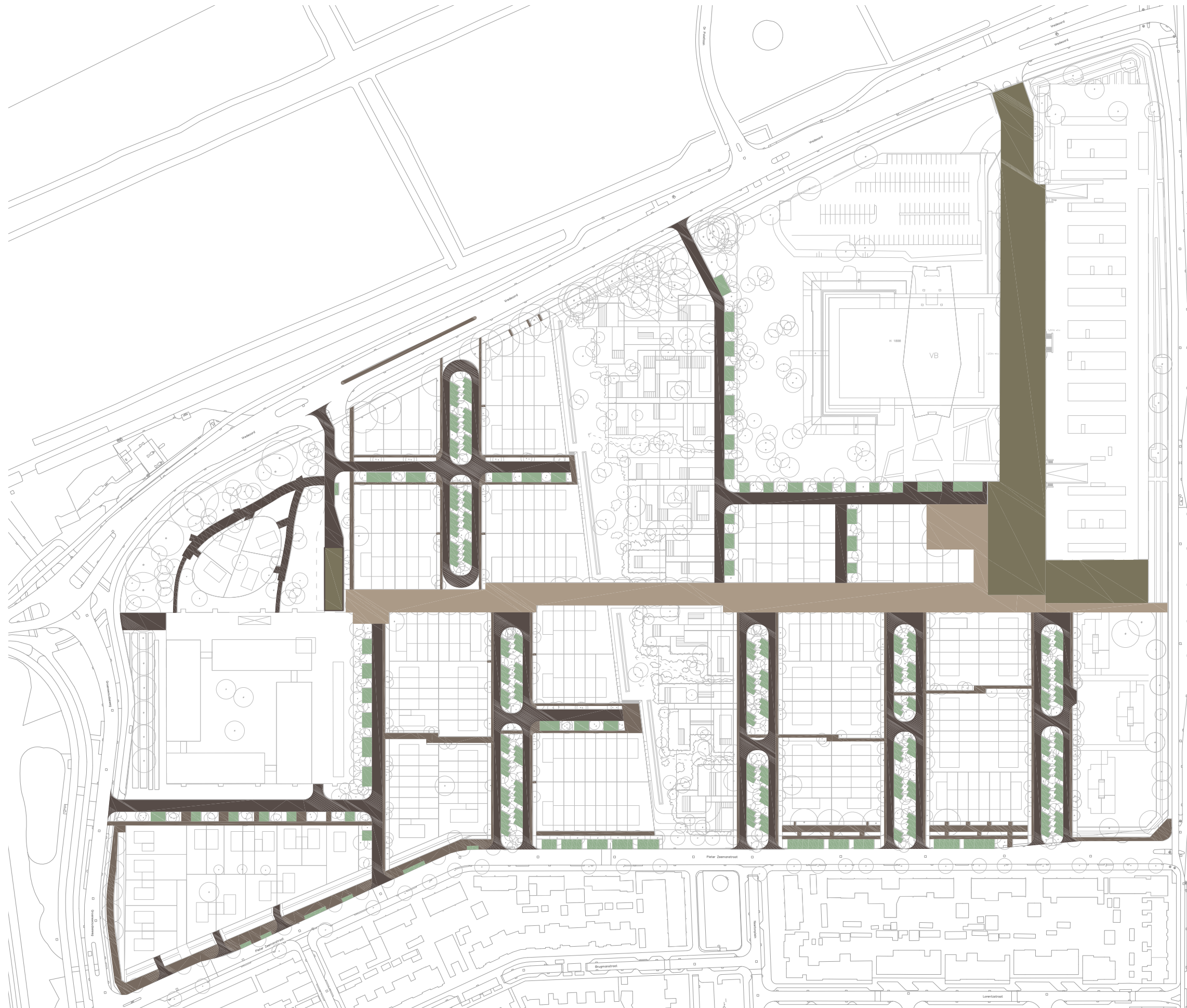


bestaande beukenhagen



Facetten

openbare verharding



- rijbaan
11.350 m²
- trottoir
4.598 m² gebakken klinkers
- loper
5.820 m² materiaal n.t.b.
- parkeervelden
4.350 m² grasbetonstenen
- asfalt en beton (bestaand)
6.927 m²

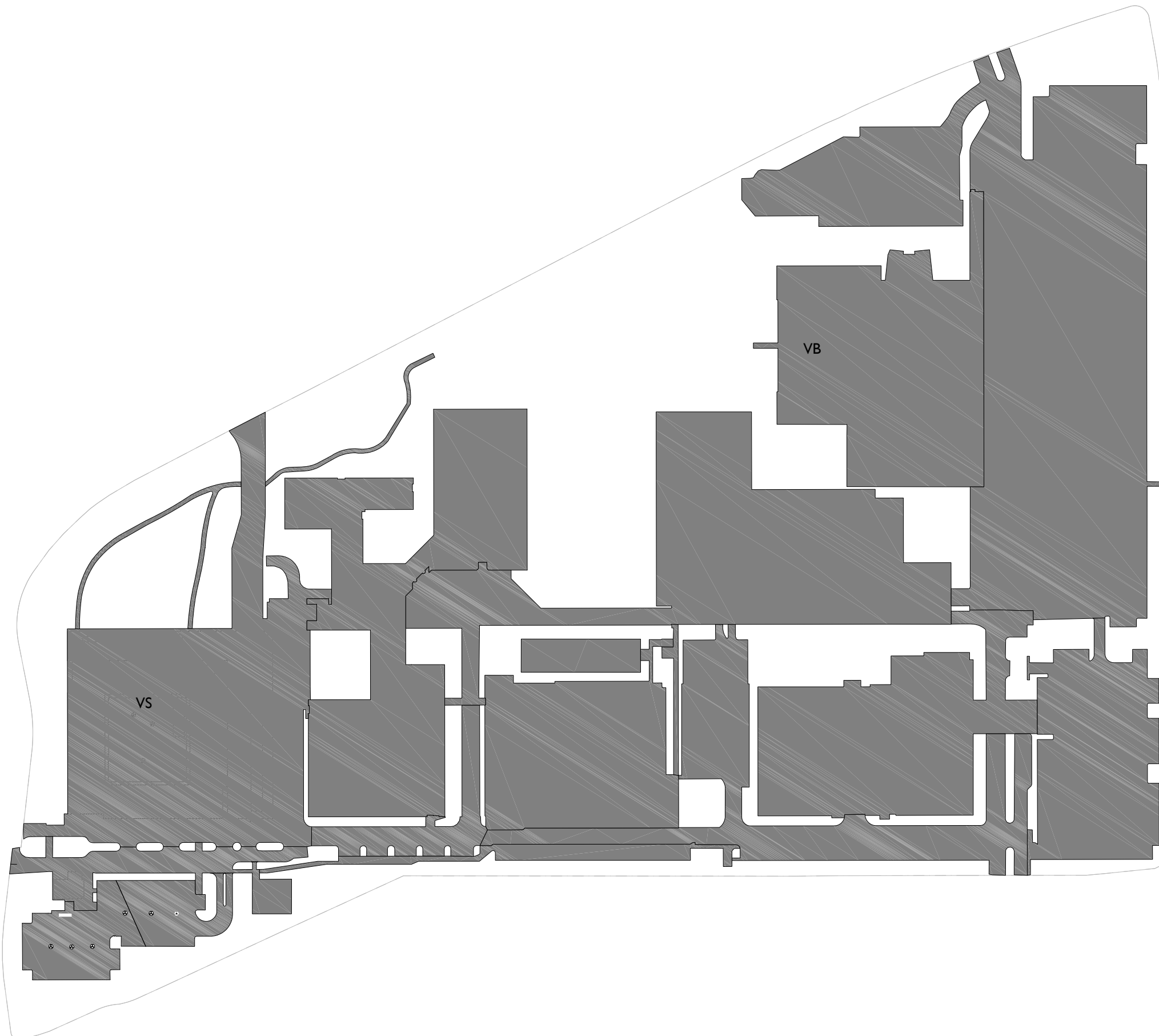
Totaal grijs openbaar ná overdracht
33.045 m²

N.B.: dit is exclusief mandelige
vlonders in veld 3 en 8!

Facetten

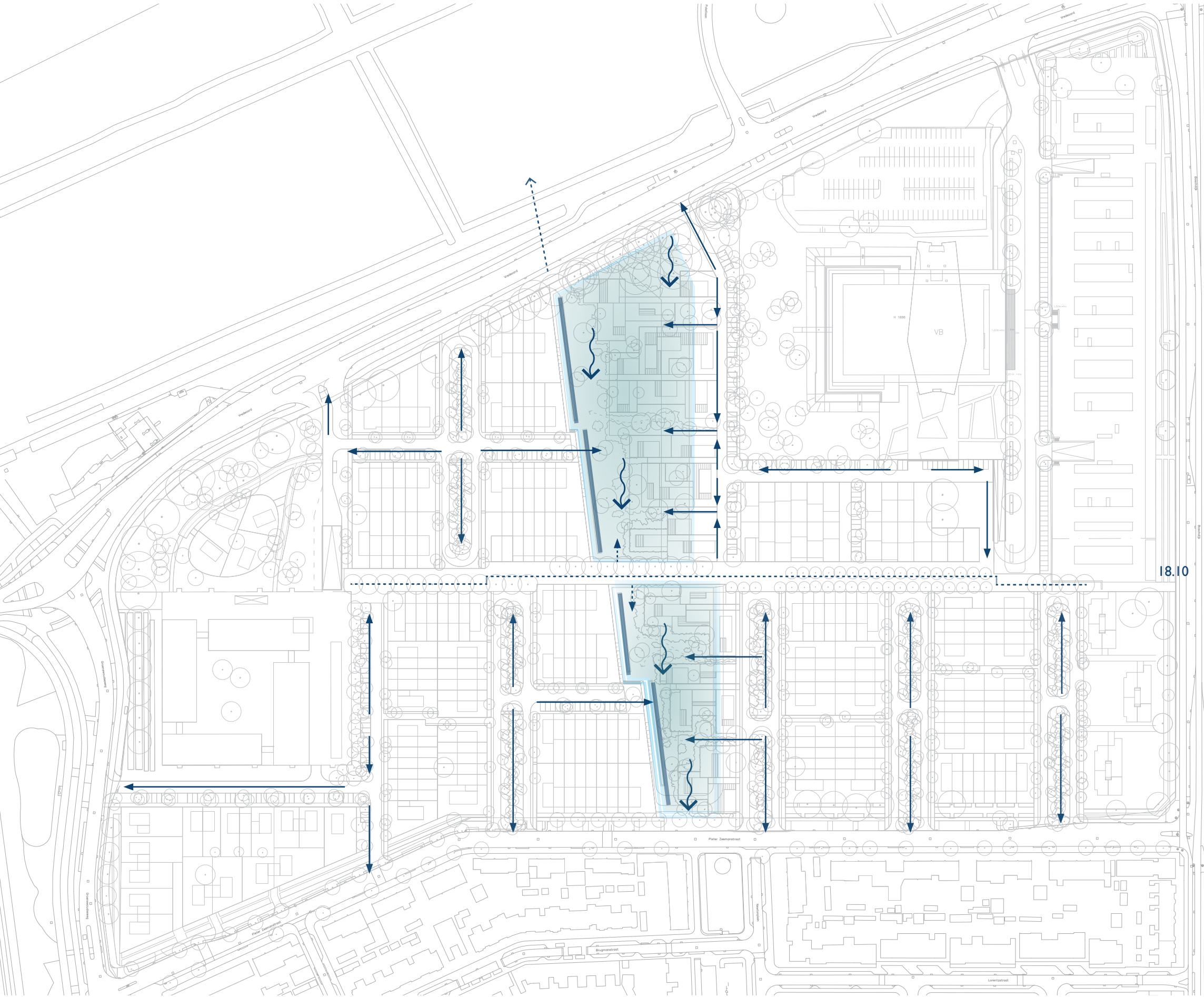
huidig verhard oppervlak

■ huidig verhard oppervlak
100.670m²



Facetten

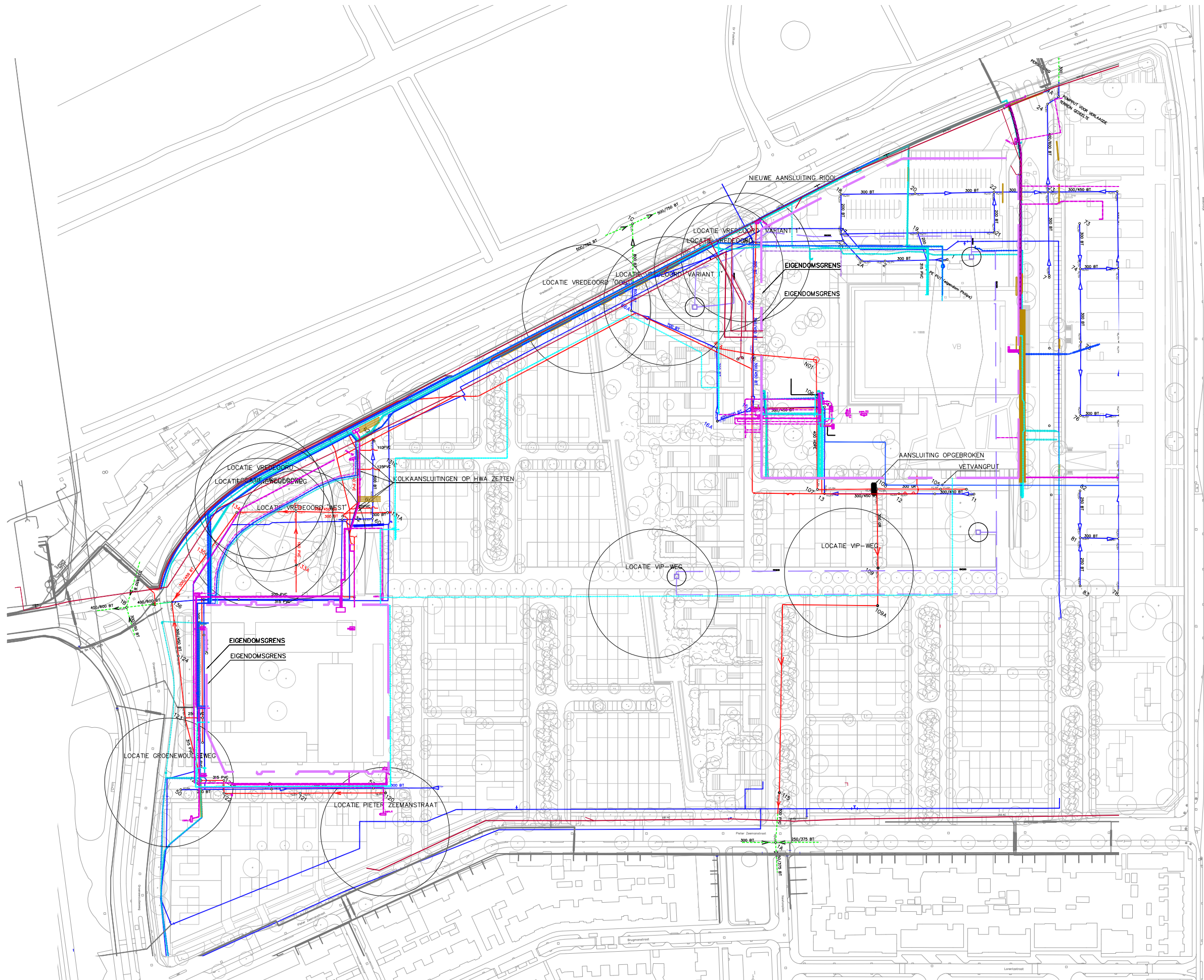
peilmaten en principe afwatering



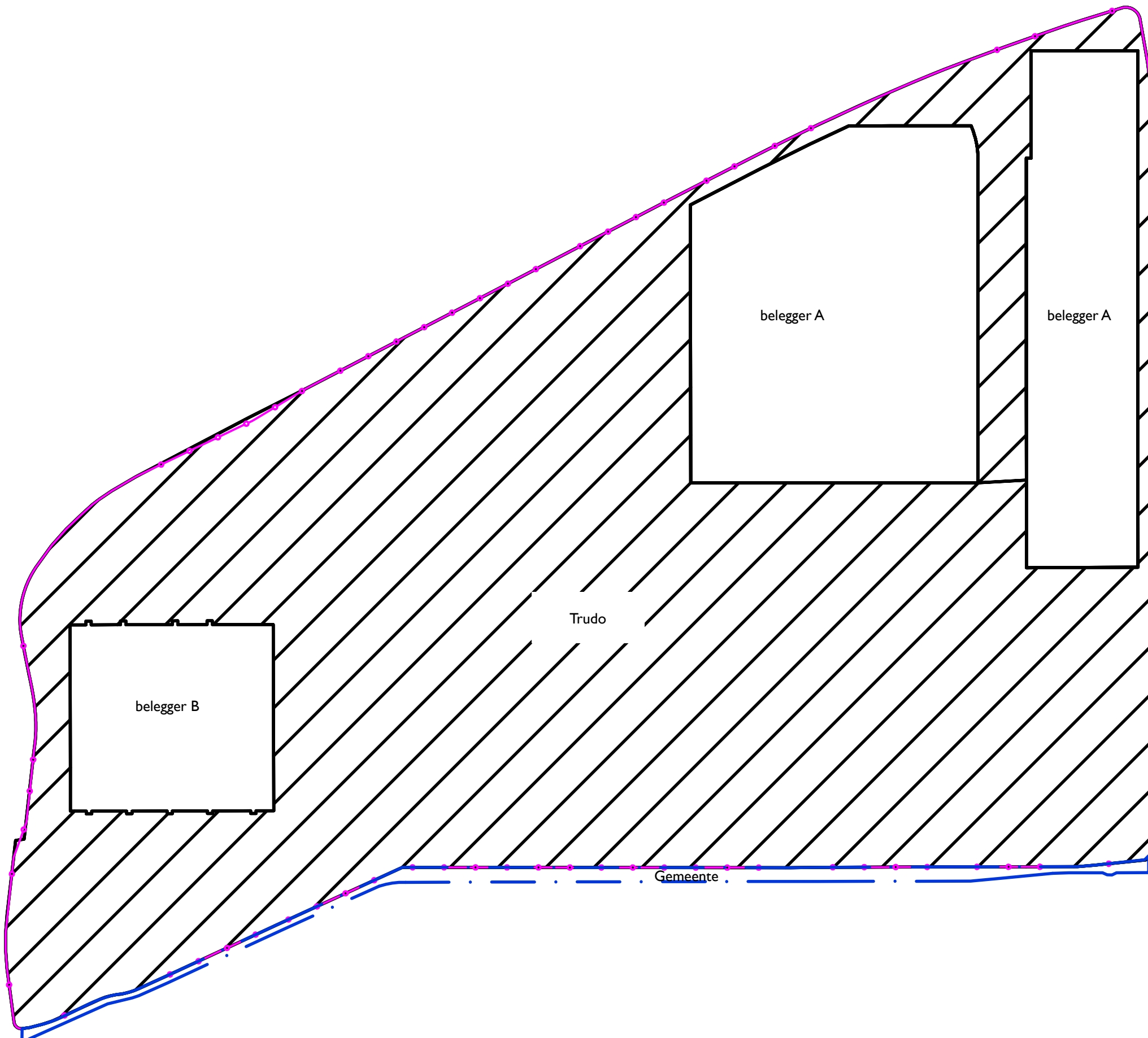
-  waterbergingszone met greppel, Dreef verlaagde ligging t.o.v. maaiveld
-  afwatering met richtingaanduiding afwatering via molgoten en kolken
-  HWA-riool onder Loper overstort op Dreef
-  overstort op beek GGZE vanuit greppel in Dreef
- 18.10 indicatieve nieuwe peilmaten (meters)
- 18.10 peilmaten bestaand

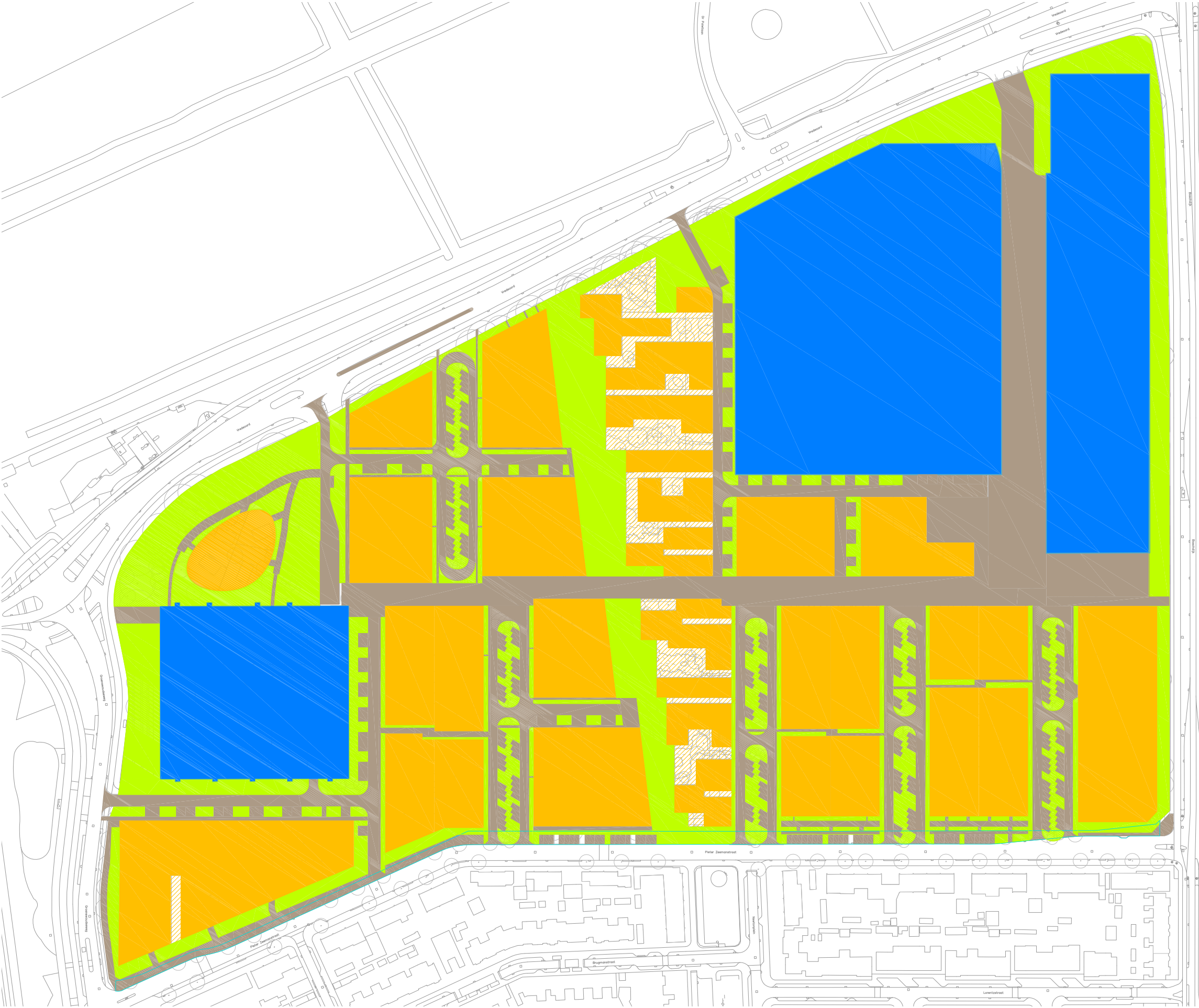
Totaal verhard oppervlak	
Bestrating openbare ruimte	33.045 m2
Grasstenen (waterdoorlatend)	4.350 m2 -
Daken ggb woningen	18.095 m2
Daken appartementen	1.032 m2
Verharding kavels ggb 10% van het onbebouwde erf	3.077 m2
Verharding kavels app 10% van het onbebouwde erf	398 m2
Totaal	51.297 m2

Conclusie: het verhard oppervlak neemt niet toe ten opzichte van de situatie ten tijde van kantoorlocatie. Er is geen noodzaak voor bergen van water.



eigendom Trudo	118.892 m2
eigendom gemeente	2.820 m2
eigendom beleggers	42.009 m2
totaal exploitatiegebied	163.721 m2



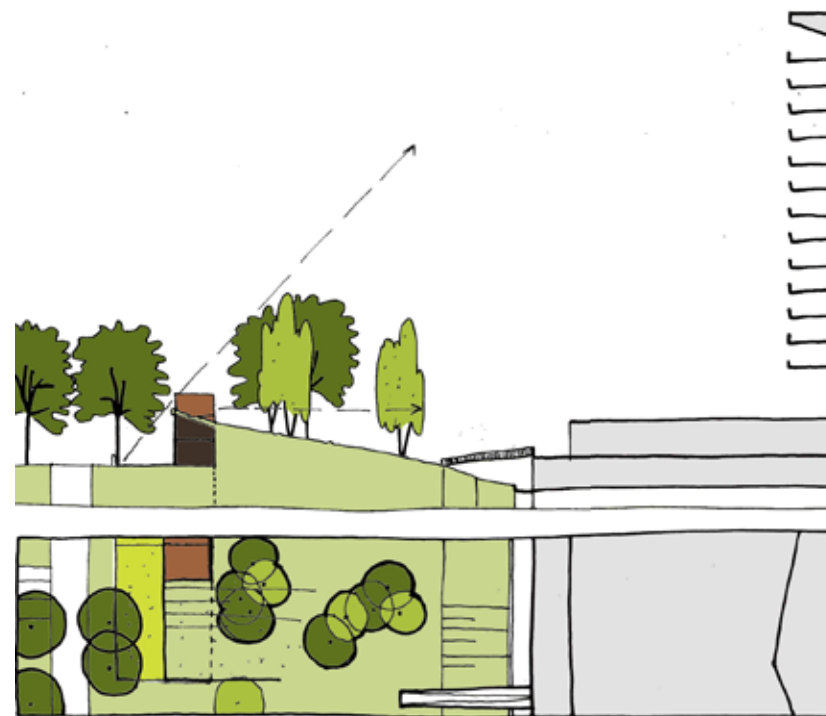
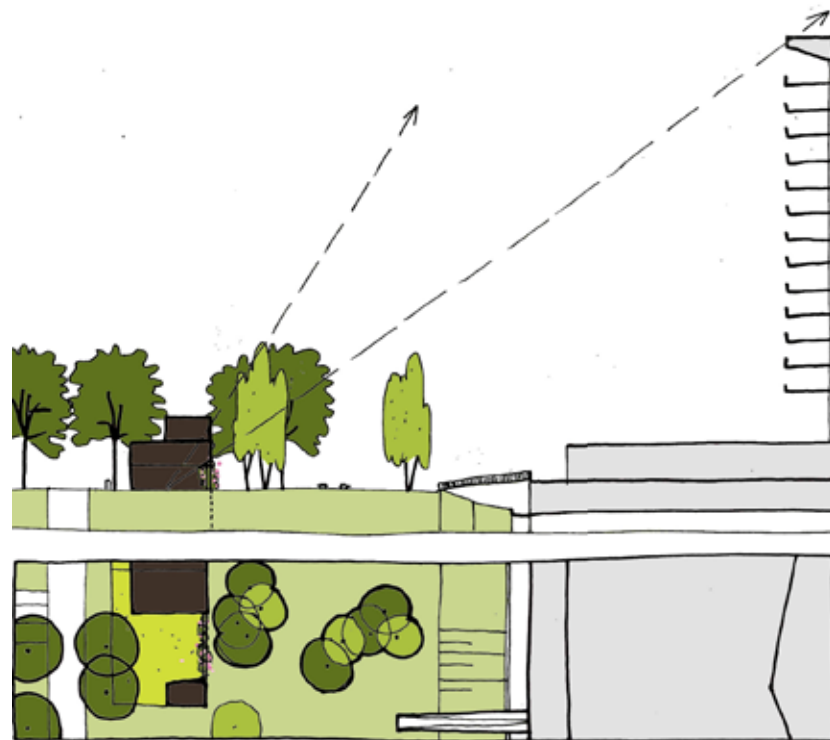
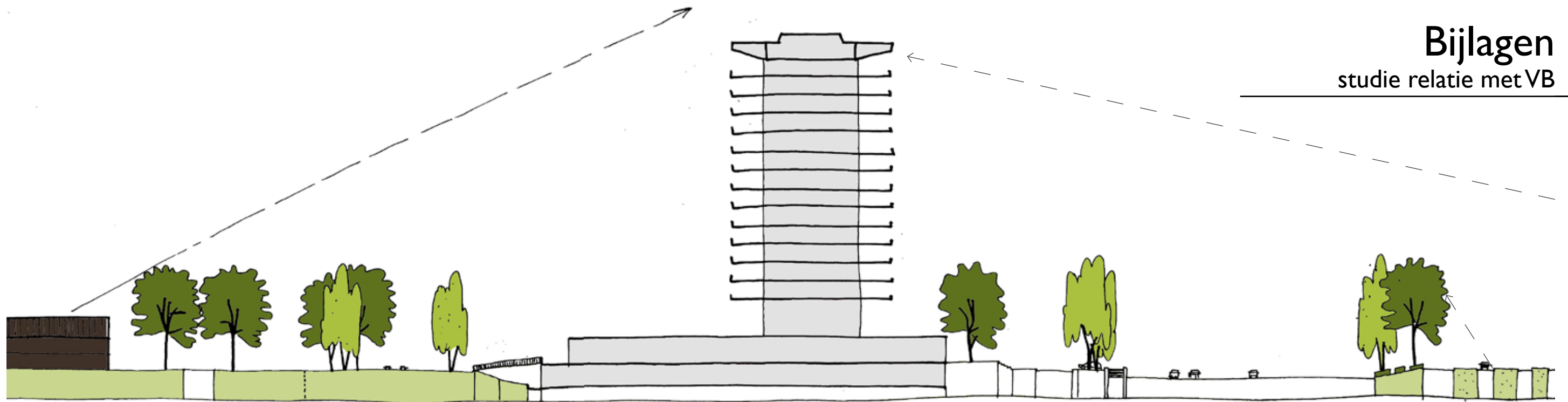


groen gemeente	32.261 m2	65.306m2
grijs gemeente	33.045 m2	
uitgeefbaar particulier	51.443 m2	55.685 m2
mandelig particulier	4.242 m2	
eigendom belegger	42.009 m2	
totaal niet-openbaar		97.694 m2

openbaar	65.306 m2
niet-openbaar	97.694 m2
tekort	600m2
totaal plangebied	163.601 m2

Het tekort in de optelsom kan verklaard worden door kleine afwijkingen in de optselsom van autocad. Als we het tekort verdelen over openbaar grijs en groen is de situatie als volgt:

groen gemeente	32.561 m2	65.906m2
grijs gemeente	33.345 m2	



park



aug-15

0,8

		# won. per						
Inprikker	vak (nr)	# won.	inprikker	#Por	#Pet	#Pov	P totaal	P gereal
J	0	4	4	1	6,4		7	1,8
A	1	16	42	63	5,6		72	1,7
	2	26			3,2			
B	5	17	17	11	12,8	5	29	1,7
C	3	20	43	68	4,8		73	1,7
	4	23						
D	6.1	17	17	24	3,2	2	29	1,7
E	6.2	16	45	51	5,6	1	77	1,7
	7	29				19		
F	8	12	27	32	4		46	1,7
	9.1	15			2,4	8		
G	9.2	15	30	35	2,4	7	51	1,7
	10.1	15			1,6	5		
H	10.2	15	75	48	2,4	6	120	1,6
	11	60			24	40		

Totalen:	300	333	78,4	93	1,7
----------	-----	-----	------	----	-----

Totaal parkeren voor gebied	504,4	1,7
-----------------------------	-------	-----

P eigendom Trudo voor VB (exclusief)	70
--------------------------------------	----

Vredeoord Eindhoven
Landschappelijk-Stedenbouwkundig Raamwerk
september 2015

opdrachtgever:
Stichting Trudo

ontwerp:
Buro Lubbers
landschapsarchitectuur & stedenbouw
Peter Lubbers
Marian de Vries
José Vorstermans
Marieke Scholten

TRUDO

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

Reutsedijk 13
5264 PC Vught

T: +31 (0)73 6149321
F: +31 (0)73 6140920

E: info@burolubbers.nl
www.burolubbers.nl