



los stad om land



Masterplan | **Sweensstraat - west**
Kaatsheuvel



Documentatiepagina

Titel: Masterplan Sweenstraat-west Kaatsheuvel

Projectnummer: 2.0809.001

Opdrachtgever: gemeente Loon op Zand

Contactpersoon gemeente: Rick Dusée

Projectteam LOS: Gerbert Smulders, Jeanine Beekman

Status: vastgesteld

Datum vaststelling: 19-09-2013



06 mei 2013

LOS stadomland B.V.

Postbus 142

5201 AC 's Hertogenbosch

Veemarktkade 8

5222 AE te 's Hertogenbosch.

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl

www.losstadomland.nl



Inhoudsopgave

1 Inleiding	7
2 Hoofdkeuzes	9
2.1 Inleiding	9
2.2 De dragers	9
2.3 Masterplankaart	13
2.4 Accenten	15
2.5 Waterrijk park	15
3 Thematische uitwerking	17
3.1 Verkeer	17
3.2 Groen	18
3.3 Water	18
3.4 Wonen	20
3.5 Fasering	20
3.6 Milieu en belemmeringen	20
3.7 Duurzaamheid	21
3.8 Beheer	21
4 Toolbox	23
5 Voorbeelduitwerking	31





Rechtvaart

Sweensstraat

Berndijksestraat

Erasstraat

Luchtfoto met plangebied locatie 'Sweensstraat-west'

1 Inleiding

Voor u ligt het Masterplan voor de ontwikkeling van het gebied “Sweensstraat-west” te Kaatsheuvel. Kaatsheuvel kan de komende jaren groeien door de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk van ongeveer 450 woningen ten westen van de Sweensstraat. Dit Masterplan vormt de basis voor een verdere uitwerking (verkaveling en inrichtingsplan openbare ruimte) van dit gebied. De ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden, om zoveel mogelijk in te spelen op de ontwikkelingen op de woningmarkt. Er is echter wel één totaalplan neergelegd, wat de basis vormt voor alle toekomstige ontwikkelingen op deze plek.

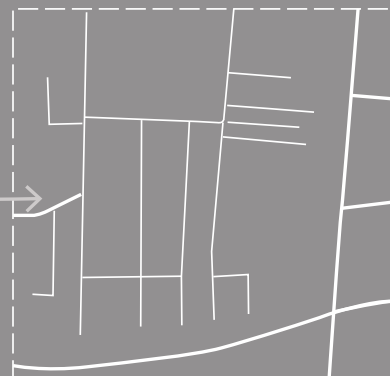
De hoofdlijnen van het ontwerp zijn in dit document vastgelegd. Dat vormt een solide basis waar toekomstige ontwikkelingen aan moeten voldoen. Dit document bevat verder echter geen dichtgetimmerd pakket van eisen, maar is vooral inspirerend.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de hoofdkeuzes van het masterplan. Dit vormt de basis van het plan. Vervolgens zal in hoofdstuk 3 het masterplan verder uitgelegd worden, uitgesplitst in verschillende thema's. Hoofdstuk 4 bevat enkele tools voor de uitwerking. Hoofdstuk 5 tenslotte beschrijft een voorbeeld-uitwerking en geeft enkele inspirerende beelden.





Historische kaart Kaatsheuvel - patronen in de ondergrond



Luchtfoto Kaatsheuvel - patronen in de ondergrond

2 Hoofdkeuzes

2.1 Inleiding

‘Landelijk wonen’ is het uitgangspunt bij de ontwikkeling van dit masterplan. Dit plan staat voor een hoge kwaliteit van wonen in een landelijke sfeer. De wens om een landelijk woonmilieu te realiseren is niet direct vertaald in een lage woningdichtheid. Dit laatste omdat de huidige markt juist ook vraagt om meer betaalbare woningen. Het landelijke wonen komt tot uitdrukking in het benutten van de landschappelijke kwaliteiten en het leggen van relaties met het landschap. Daarnaast komt het landelijke karakter tot uitdrukking in de sfeer en inrichting van de openbare ruimte en de sfeer van de bebouwing.

Wanneer het dorp groeit, groeit het landschap mee. Zo zien wij de opgave bij de ontwikkeling van een nieuw woongebied. Enerzijds biedt het onderliggende landschap aanleiding, houvast en inspiratie voor de structuur van een nieuwe wijk (zichtlijnen, lanen, relictten, patronen). Anderzijds biedt het aanleiding voor het creëren van specifieke woonmilieus (hoogte, randen, extrovertie). Uit het onderliggende landschap is een aantal dragers gedestilleerd, die de basis vormt voor dit masterplan.

2.2 De dragers

De meeste dragers zijn afgeleid uit het bestaande landschap, of bestaande elementen in het gebied.

Drie lange lijnen (oost-west-richting)

De eerste drager is direct ook de meest ingrijpende en vormt de hoofdstructuur van het masterplan. Deze drager wordt gevormd door een drietal nieuwe oost-west-lijnen, die de basis gaan vormen voor de structuur van de nieuwe wijk. Deze lijnen vormen de ontsluiting en zijn tevens zichtlijnen naar het buitengebied.

De middelste lijn (in het vervolg “Park” genoemd) is afgeleid uit een doorgetrokken Berndijksestraat. Hier takt de ontsluiting van de nieuwe wijk aan op de hoofdontsluiting van het dorp. Deze bestaande weg in Kaatsheuvel gaat doorlopen in de nieuwe wijk. Deze lijn loopt dwars door het gebied richting buitengebied, zodat er zicht naar het buitengebied blijft bestaan en het buitengebied een inrikker krijgt in het plangebied.

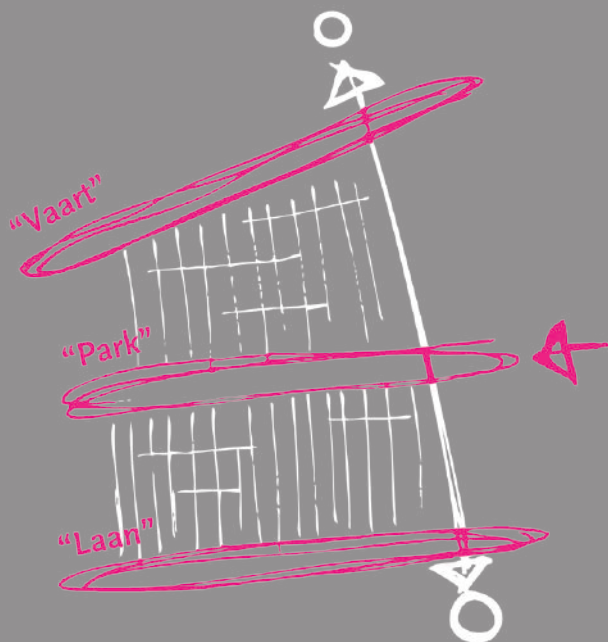
De noordelijke lijn (in het vervolg “Vaart” genoemd) heeft zijn richting te danken aan een rioolpersleiding. Deze leidingenstrook is bepalend, omdat deze zorgt voor restricties. Zo mag bovenop deze leidingenstrook onder andere geen bebouwing geplaatst worden.

De zuidelijkste lijn (in het vervolg “Laan” genoemd) is niet direct afgeleid van een bestaande lijn, maar zorgt voor een verdere ontsluiting van het gebied. Zodat er

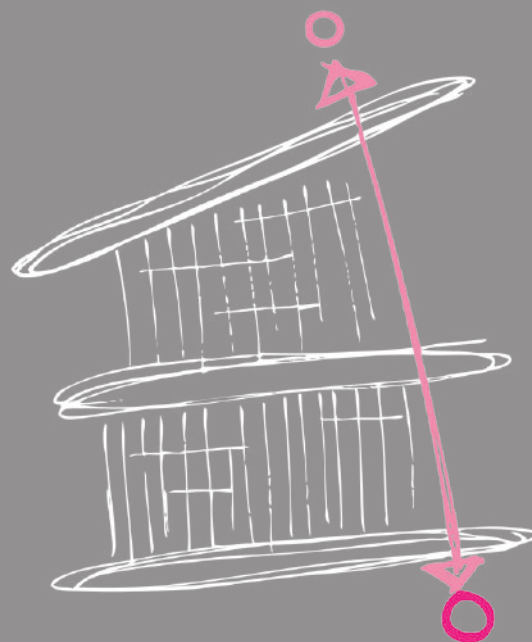
ook in het zuidelijke deel van het plangebied een heldere oost-west-verbinding ontstaat.

Accent klooster en as klooster

Direct naast het plangebied ligt een bijzonder ensemble van bebouwing. Namelijk de ‘HH. Martelaren van Gorkum’-kerk met klooster. Hoewel het klooster niet gericht is op het plangebied, kan het klooster (met directe omgeving) de nieuwe wijk karakter geven. Er is



drie lange lijnen (oost-west-richting)



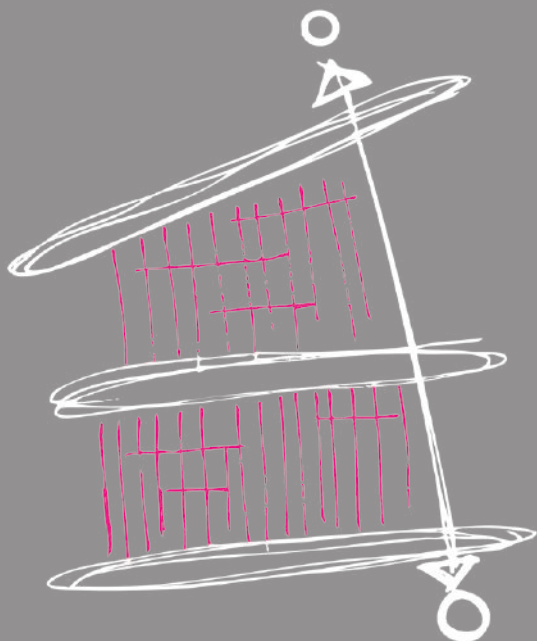
accent klooster - noord-zuid-as klooster en nieuw accent

voor gekozen een nieuwe as te maken die gericht is op het klooster. De eerder genoemde 3 lijnen komen allen op deze as bijeen.

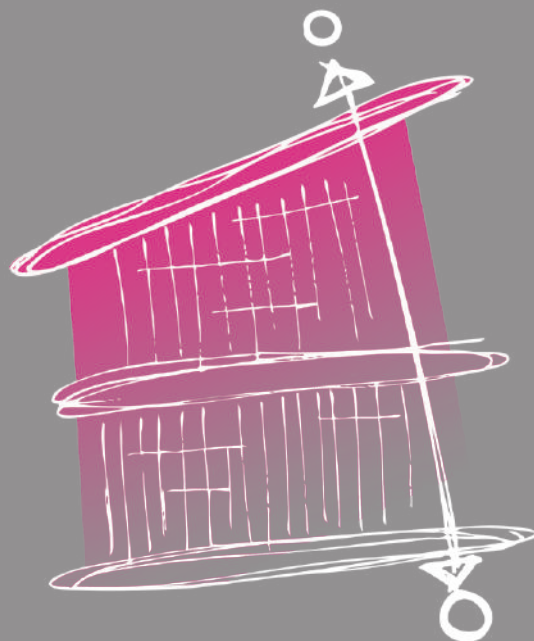
Bij voorkeur staat aan weerszijden van deze klooster-as een accent, het klooster aan de ene zijde, een nieuw accent aan de andere zijde, om aan het klooster te beantwoorden.

Landschappelijke patroon

Het bestaande plangebied is niet bebouwd, het is een open, agrarisch gebied. Kijkend naar de historische kaart en de luchtfoto zijn er echter wel structuren in de ondergrond te zien. Met name enkele noord-zuid gerichte lijnen zijn op de luchtfoto goed te zien. Deze structuren vormen een drager. Tussen de hoofdlijnen (de 3 lange oost-west-lijnen en de kloosteras) kan het bestaande of oorspronkelijke landschappelijke pa-



landschappelijke patroon



sferen nat (noord-west) en droog (zuid-oost)



troon zichtbaar gemaakt worden door het stratenpatroon hierop te enten.

Sferen nat en droog

Het plangebied heeft een bijzondere ligging, op de overgang van de hoger gelegen zandgronden van Brabant, naar de lager gelegen klei- en veengronden langs de grote rivieren. Een deel van het plangebied is daardoor relatief nat.

Het noordwestelijke deel is relatief nat, het zuidoostelijke deel een stuk droger. Deze opvallende ligging en de wateropgave die hierdoor ontstaat, kan een sfeer toekennen aan het plangebied.

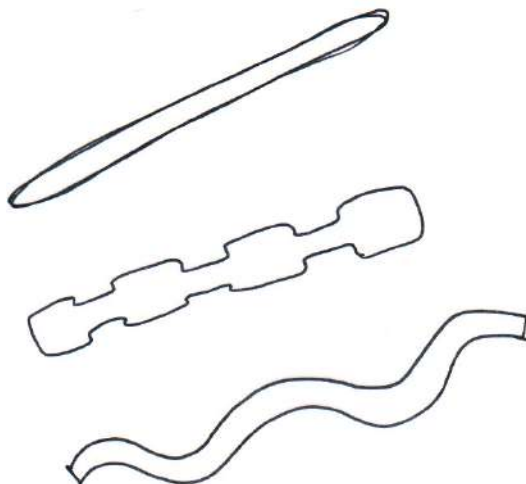
Het contrast tussen het natte noordelijke deel en het drogere zuidelijke deel willen wij versterken in de sfeer van de nieuwe ontwikkelingen op deze plek. Zo moet de “Vaart” een lijn met water worden, de “Laan” een droge lijn, terwijl het “Park” hier tussenin kan gaan zitten. Dit door hier wadi's te ontwikkelen die een deel

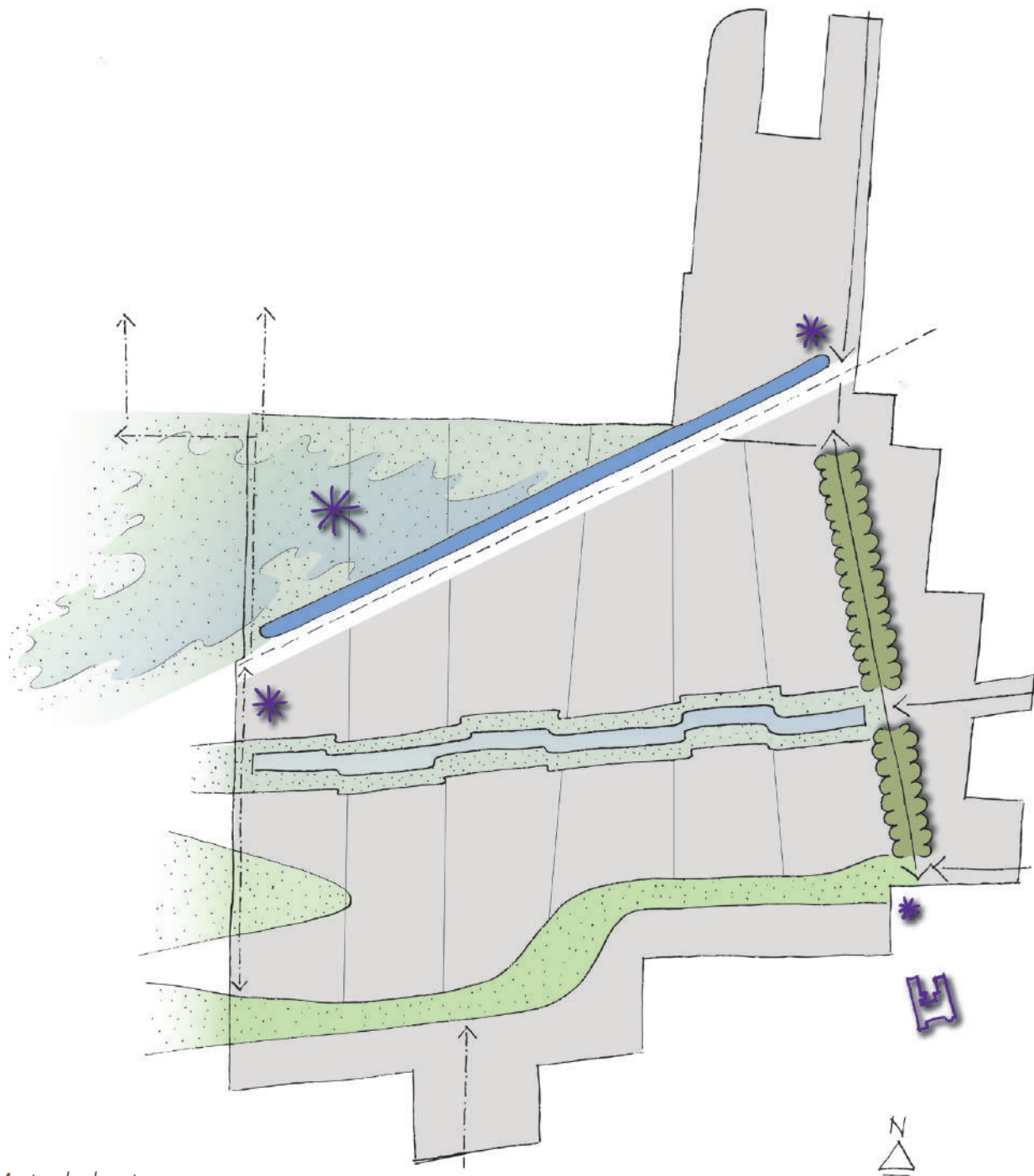
van de tijd droog staan en bij zware regenval (tijdelijk) nat zijn. Water levert zo in het plan een bijdrage aan de (technische) wateropvang, alsmede aan een beleving van een nat, landelijk woonmilieu.

Behalve het toekennen van een sfeer door het wel of niet toevoegen van water, kan de vorm van de drie lijnen vertaald worden uit de landschappelijke ondergrond. De “Vaart” refereert aan de natte klei- en veengronden, deze lijn moet strak en recht worden uitgevoerd. De “Laan” refereert aan de zandgronden, met een meanderende vorm. Het “Park” zit hier tussenin en kan een vrije vorm zijn.

2.3 Masterplankaart

De masterplankaart laat de hoofdlijnen zien van een nieuwe woonwijk ten westen van de Sweensstraat. Het gebied is nog niet “uitverkaveld”, de hoofdstructuur is al wel duidelijk.





Masterplankaart

LEGENDA



Rioolpersleiding



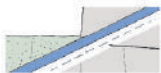
Klooster



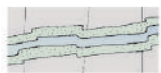
Accent



Kloosteras



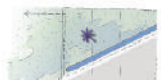
Vaart



Park



Laan



Waterrijk-park



Groene inrikker

De “dragers” vormen de basis van het masterplan. Behalve deze hoofdkeuzes, staan er nog een aantal aanvullende basiselementen in de masterplankaart. Het plan wordt in hoofdstuk 3 verder toegelicht.

2.4 Accenten

Op bijzondere plekken of kruispunten in het gebied mag een opvallend element komen: een accent. Het klooster is een bestaand accent. Vanuit dit klooster loopt de “kloosteras” door het plangebied. Aan de andere zijde van deze as - tegenovergesteld aan het klooster - is het zeer wenselijk dat ook een accent komt, wat reageert op het klooster.

Behalve deze 2 accenten is er nog een aantal andere accenten, aan de uiteindes van lijnen, zichtpunten of routes, of op bijzondere plekken. Deze accenten kunnen bestaan uit bijzondere bebouwing, maar ook uit een bijzonder groenelement of kunstobject. Zo kan een solitaire grote boom ook goed functioneren als accent.

2.5 Waterrijk park

Middels de 3 lange lijnen (Vaart, Park en Laan) wordt het woongebied verbonden met het landschap. Direct ten noorden van de Vaart ligt een gebied dat hoofdzakelijk groen zal blijven en een functie krijgt als park en tevens dienst doet voor de noodzakelijke wateropvang. Het is een waterrijk park waarin op termijn wel ruimte bestaat om bijzondere bebouwing te realiseren in combinatie met de landschappelijke ontwikkeling.

LEGENDA

- hoofdontsluiting auto
- - - tijdelijke ontsluiting auto (tot afronding totaalplan)
- - - - - langzaam verkeer
- voorbeeld-ontsluiting secundaire structuur



Verkeerskaart (met indicatieve verkeersstructuur)

3 Thematische uitwerking

3.1 Verkeer

De ontsluiting van het gebied vindt plaats door middel van een ringstructuur (zie verkeerskaart), die met een aantal zijtakken aangehaakt is op de omgeving. De “Vaart”, de “Laan” en de klooster-as zijn onderdeel van deze ringstructuur. Aan de westzijde (westelijk verbindingsstuk tussen de “Vaart” en de “Laan”) is de ligging van de ring nog flexibel, dit kan nog schuiven aan de hand van de verkaveling.

De hoofdentree van Sweensstraat-west bevindt zich aan de Sweensstraat, aansluitend op de Berndijksestraat. Eén entree is echter niet voldoende voor een goede verkeerscirculatie. Aan de noordzijde komt een tweede entree aan de Rechтваart. Bij de eerste fase kan deze entree nog niet ontwikkeld worden, maar is er wel een noodzaak voor een tweede entree. Daarom wordt een tweede entree aan de Sweensstraat - evenwijdig aan de hoofdentree vanuit de Sweensstraat - ontwikkeld. Na het vrijkomen van de entree aan de Rechтваart, kan deze entree als langzaam-verkeersentree gaan functioneren.

Aan de Erasstraat is een (auto)verkeersentree niet wenselijk, wel is er een langzaam-verkeersentree getekend. Zo kan het gebied aan verschillende zijdes aansluiting vinden op de bestaande (verkeers)structuur van Kaatsheuvel.

Het “Park” gaat niet volledig dienst doen als ontsluiting voor autoverkeer. Autoverkeer vanaf de Sweensstraat (de doorgetrokken Berndijksestraat) wordt - zodra het de ring bereikt - via de ringstructuur het gebied door geleid. Het “Park” wordt wel een centrale lijn voor langzaam verkeer. Langzaam verkeer kan vanuit de Berndijksestraat deze lijn blijven volgen, dwars door het gebied heen, richting buitengebied.

De secundaire ontsluiting (de woonstraatjes) van het gebied kan plaatsvinden door straatjes die zijn afgeleid van het landschappelijke patroon.

Langzaam verkeer wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in de straten. De auto is te gast, niet de fietser of voetganger. De wegen in het plangebied worden dan ook ingericht als 30 km/uurzones. Op een paar plekken krijgt langzaam verkeer echter een “eigen” route. Deze routes refereren aan de oude “Kerkepaden” in deze omgeving. Behalve de route door het “Park”, is er een langzaam-verkeersroute getekend in de kloosteras en aan de westzijde van het gebied (door het “Waterrijke Park” en grenzend aan het buitengebied).

Parkeren

Voor het parkeren gelden de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het CROW (CROW publicatie 317).

In de basis is het uitgangspunt: parkeren voor de deur. Bij voorkeur geschiedt parkeren op eigen erf.

Geclusterd parkeren, bijvoorbeeld in parkeerkoffers, sluit niet aan bij het gewenste dorps- en landelijke karakter en is daarom niet wenselijk.

3.2 Groen

De drie lange lijnen voorzien het gebied, behalve van een ontsluiting, juist ook van groen. Deze drie lijnen zijn van dermate breedte dat er naast een ontsluitingsweg voldoende ruimte is voor beeldbepalend groen en/of water. Zoals eerder gezegd heeft elke lange lijn zijn eigen sfeer. De “Vaart” wordt een watergang en refereert aan de vaarten die hier voorkomen. De “Laan” is droog met een groene berm met bomenlaan, deze refereert aan een zandweg. Het “Park” is zowel nat als droog met wadi’s. Deze verschillende karakters kunnen versterkt worden door het toevoegen van de juiste boomsoorten, passend bij die karakters. Langs de “Vaart” denken wij aan wilgen, langs de “Laan” aan eiken en in het “Park” aan meer verspreide bomen. De kloosteras is een belangrijke zichtlijn in het gebied, deze as is een meer formele laan. Hier mogen dan ook stevige bomen komen, bijvoorbeeld lindes.

In de verschillende lijnen zit ruimte om ook (speel) voorzieningen een plek te geven.

Ten noorden van de “Vaart” ontstaat het “Waterrijke park”. Hier loopt het landschap direct over in het plangebied. Deze plek biedt ruimte voor wateropvang en groen met wandel- en fietspaden, als recreatieve zone voor de nieuwe woonwijk en het bestaande Kaatsheuvel. In dit park krijgt ook een accent een plek, of dat nu is in de vorm van een bijzonder gebouw, een bijzonder element, of een bijzondere functie. Te denken valt aan een kinderboerderij. Het kan ook woningbouw zijn, bijvoorbeeld een klein appartementen-

blokje. De hoogte moet echter wel passend zijn bij de dorps- maat en schaal van de overige bebouwing in het plangebied en de omgeving.

Een deel van het plangebied dient in de huidige situatie als fourageergebied van een steenuil. Bij de planontwikkeling dient een groene, ruige zone met bosschages te worden ingericht ter bescherming van het leefgebied van de steenuil. In het noordelijke “Waterrijke park” en in de westrand van het plangebied is voldoende ruimte om hierin te voorzien.

De westkant van het plangebied sluit aan op het open buitengebied. Deze overgang moet niet hard zijn, het landschap moet hier juist in het plangebied verweven worden. Door middel van groene inprikkers wordt deze overgang verzacht.

3.3 Water

Huidige situatie

Vanaf de Sweenstraat loopt een hoofdwatgang van het waterschap door het plangebied. In de toekomst wordt hier steeds meer regenwater op afgevoerd, waardoor deze watgang steeds intensiever belast zal worden. Gekeken moet worden of er een integratie plaats kan vinden met de nieuwe watervoorzieningen in het plangebied.

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt een hoofdrioolgemaal, waarvan de persleiding door het plangebied loopt. Ook ligt er een groot bergbezinkbassin met een externe overstort voor rioolwater. Het water dat niet door het gemaal verwerkt kan worden, stort over op de (achtergelegen) watgang. De overstort en afvoerende watgang mogen niet vrij toegankelijk zijn.

De persleiding zorgt voor restricties. In de huidige situatie mag bovenop deze leidingenstrook niets gebeuren. Aan weersijden van de leiding dient een bebouwingsvrije zone van 5 meter uit de as van de leiding te worden gehanteerd. Bij vernieuwing van deze leiding kan hier wel een verkeersroute overheen geplaatst worden.

Ambitie

Een duurzaam watersysteem is het doel voor dit plan.

In het nieuwe plan zal een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden. Het vuilwaterrioolstelsel zal aan-

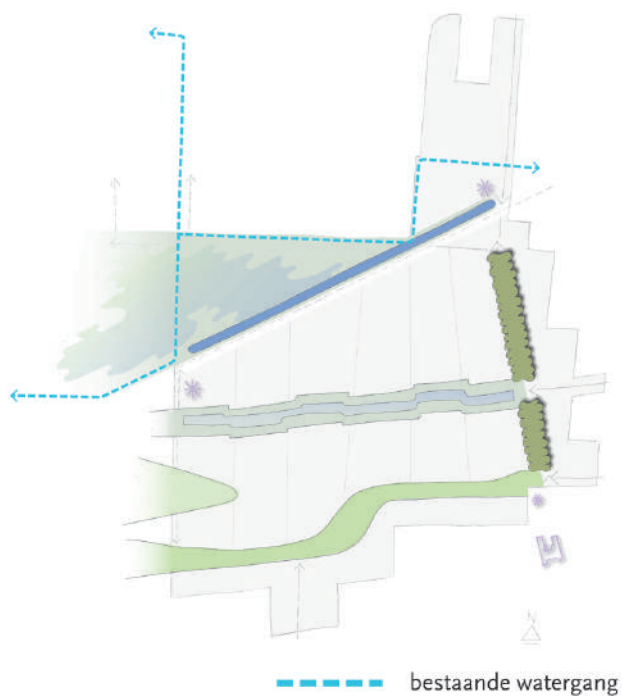
gesloten worden op het gemengde rioolstelsel in de Sweensstraat. Een nieuw regenwaterriool zal worden aangesloten op voorzieningen binnen het plangebied.

De ambitie is het vasthouden van gebiedseigen water. Regenwater moet zoveel mogelijk opgevangen worden in het gebied, alvorens af te stromen naar afvalwatersystemen in de omgeving.

In het plangebied worden meerdere voorzieningen aangelegd ten behoeve van wateropvang. De "Vaart" krijgt een open watergang (ten noorden van de persleiding - evenwijdig aan de persleiding), deze water-



Globale ligging bestaande rioolpersleiding



Groenkaart met bestaande watergang

gang biedt ruimte voor permanent water, maar zal niet altijd waterhoudend zijn. Daarnaast ontstaat er plasdras in het “Waterrijke park” en komen er wadi’s in het “Park”. Deze gebieden kunnen water opvangen bij regenbuien en zijn droog in periodes van weinig regenval. Zo is er bufferruimte en kan er ingespeeld worden op droge en natte periodes. Het draagt bovendien bij aan de beleving van water en de cycli van droge en natte periodes.

Een verdere uitwerking van het watersysteem vindt plaats in het Waterhuishoudingsplan.

3.4 Wonen

Uitgangspunten woonprogramma (Structuurvisie Sweensstraat-west, gemeente Loon op Zand, 13-12-2012):

Woningtype	Percentage (%)
Huur	
Nultreden sociale huur grondgebonden	10*
Sociale huur grondgebonden	10*
Nultreden vrije sector grondgebonden	15
Koop	
Sociale koop/starters grondgebonden	15*
Tweekappers klein	10
Tweekappers groot	20
Nultreden vrijstaand	10*
Vrijstaand	10

* Deze percentages moeten als minimum worden gezien.

Voor het gebied wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma voorgesteld, met compacte en landelijke (ruimere) woonmilieus voor verschillende doelgroepen. Eenzijdige buurten en straten zijn niet wenselijk, een differentiatie in doelgroepen en typologie in de straten is het uitgangspunt.

De verhoudingen in de tabel zijn een uitgangspunt. Vanwege de huidige situatie op de woningmarkt is het noodzakelijk flexibel te kunnen omgaan met deze uitgangspunten.

3.5 Fasering

Het plangebied zal gefaseerd ontwikkeld worden. De huidige situatie op de woningmarkt vraagt om extra veel flexibiliteit.

Op bijgevoegd kaartje is een globale uitsnede van fase 1 te zien. Van belang is dat bij elke fase rekening gehouden wordt met alle aspecten van het plan, bijvoorbeeld met de behoefte aan groen en water. Elke fase moet een goede afronding krijgen en voldoen aan alle wensen en eisen. Dit participierend op mogelijke vertraging of het niet doorgaan van een volgende fase. Er moet namelijk een ruimtelijk aantrekkelijk afgerond plan kunnen ontstaan, zodra een of meerdere verdere fases uitgesteld of geannuleerd worden.

3.6 Milieu en belemmeringen

Het plangebied grenst aan drie zijdes aan bestaande bebouwing van Kaatsheuvel. Er moet dan ook aandacht zijn voor de overgang van de nieuwe ontwikkeling op de bestaande situatie. Tussen de nieuwbouw

en bestaande percelen dient een goede overgang gecreëerd te worden, bijvoorbeeld door hier wat extra ruimte te reserveren, of een groene buffer te maken.

Op sommige locaties in het plangebied dient rekening gehouden te worden met aanwezige hindercirkels (rondom agrarische bedrijven). Op deze locaties kan bebouwing pas een plek krijgen na het verdwijnen of verminderen van deze cirkels.



Globale uitsnede fase 1

3.7 Duurzaamheid

Het is een pré als duurzame aspecten geïntegreerd worden in het plan. Daarbij kan in eerste instantie gedacht worden aan een duurzaam watersysteem. Maar ook kan gedacht worden aan het stimuleren van duurzame energie-opwekking door bijvoorbeeld zongericht te verkavelen.

Langs de lange lijnen is de zonexpositie van woningen ideaal. Woningen met een langskap hebben altijd een zongericht dak.

Langs de (tussen)straten zijn de meeste tuinen oost- of west georiënteerd. Door wisselende kaprichtingen toe te passen is hier ook een goede zuid-expositie mogelijk.

3.8 Beheer

Toekomstig beheer is gericht op duurzame instandhouding van een leefbare woonomgeving tegen zo min mogelijk kosten. Bij de planuitwerking moet hiermee rekening worden gehouden.

Daar waar mogelijk en wenselijk kan gekeken worden of extensief beheer mogelijk is. Extensief beheer werkt namelijk kostenbesparend en schept bovendien voorwaarden voor leefplekken voor allerlei (kleine) dieren en planten.

Voor de gebieden met een waterfunctie (berging, afvoer en/of infiltratie) is de intentie om het beheer hiervan bij het waterschap te leggen.



4 Toolbox

In dit hoofdstuk zijn de tools te vinden waarmee het plan uitgewerkt kan worden. Met deze tools kan de gewenste landelijke sfeer tot uitdrukking komen. Het zijn richtlijnen voor bijvoorbeeld de bebouwing, zo moet alle bebouwing een kap krijgen. Sommige tools refereren aan kenmerken uit de omgeving. Getande verkaveling is een veel voorkomende verkaveling langs lange linten in Kaatsheuvel en omgeving. Dit kenmerk moet terugkomen in het plangebied, met name aan de 3 oost-west-gerichte lijnen.

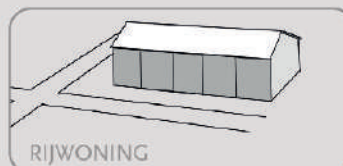
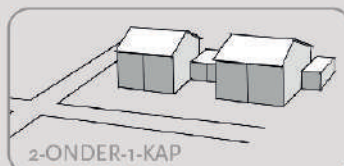
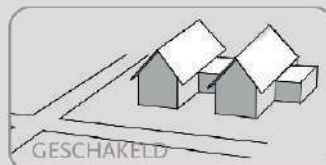
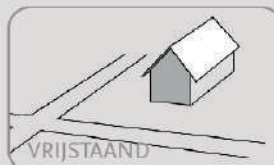
De verschillende lijnen - “Vaart”, “Park”, “Laan” - zijn zo specifiek, dat ze ook specifieke kenmerken kunnen krijgen. Voor deze lijnen zijn enkele aanvullende tools gevormd. Deze tools zijn inspirerend, om een invulling te geven aan de gewenste karakters.

Algemeen

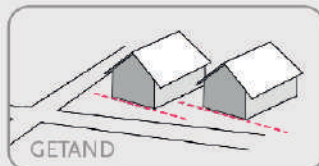
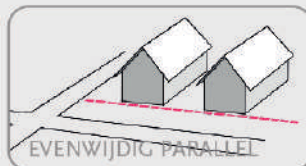
HOOFDVOLUME



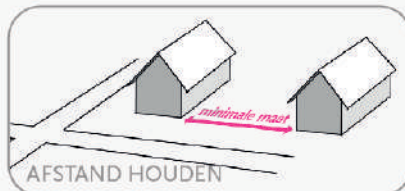
GEBOUW TYPOLOGIE



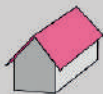
RELATIE TUSSEN VOORGEVEL EN ROOILIJN



AFSTAND TOT BESTAANDE BEBOUWING



KAPVORMEN



ZADELDAK



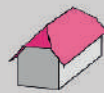
SCHILDDAK



MODERNE KAP

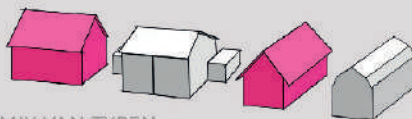


MANSARDEDAK



MET WOLFSEIND

DIFFERENTIATIE IN BEBOUWING



MIX VAN TYPEN

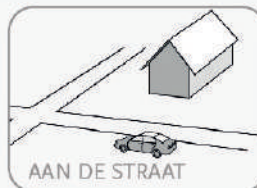
HOOFDMATE- RIAAL GEVEL



PARKEERVORMEN



EIGEN ERF



AAN DE STRAAT

ERFSCHIEDINGEN



GROEN

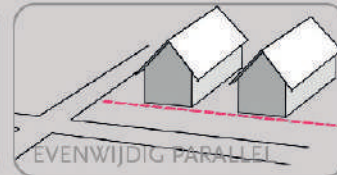
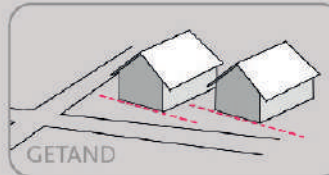


GROEISCHERM

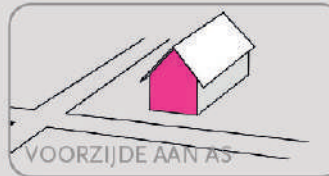


“Vaart”

RELATIE TUSSEN
VOORGEVEL EN
ROOILIJN



ORIËNTATIE



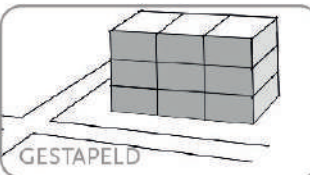
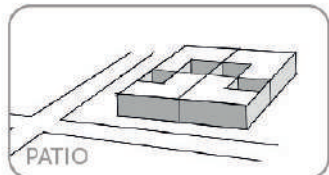
BEPLANTING
PROFIEL



BEPLANTING ERF-
SCHEIDINGEN
(VOORZIJDEN)



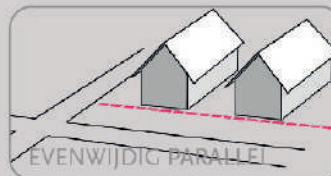
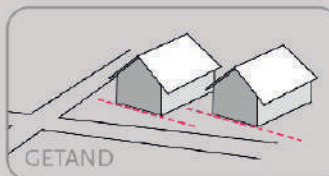
EXTRA GEBOUW
TYPOLOGIE
VOOR ACCENT
PLASDRAS



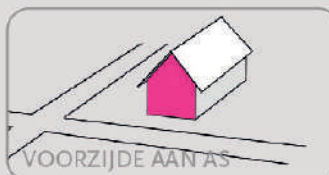


“Park”

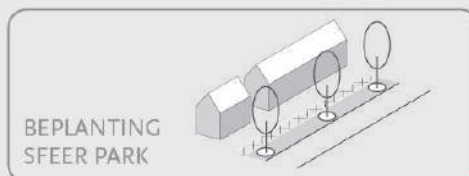
RELATIE TUSSEN
VOORGEVEL EN
ROOILIJN



ORIËNTATIE



BEPLANTING
PROFIEL



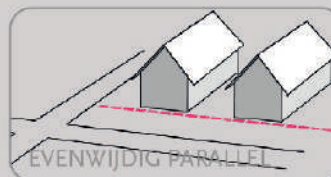
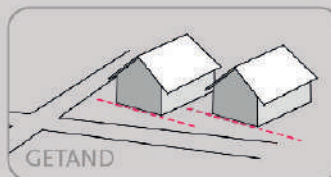
BEPLANTING ERF-
SCHEIDINGEN
(VOORZIJD)



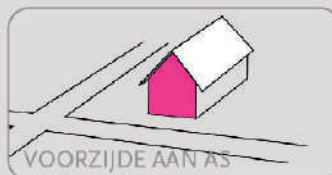


“Laan”

RELATIE TUSSEN
VOORGEVEL EN
ROOILIJN



ORIËNTATIE



BEPLANTING
PROFIEL



BEPLANTING ERF-
SCHEIDINGEN
(VOORZIJDEN)

GROENE
ERFSCHIEDING,
PASSEND BIJ
SFEER LAAN
BIJV. →



BEUKENHAAG





Voorbeelduitwerking masterplan

5 Voorbeelduitwerking

In dit hoofdstuk is een voorbeelduitwerking van het masterplan te zien. In de bijgevoegde voorbeeldprofielen is te zien hoe de verschillende sferen een uitwerking kunnen hebben op de profielen. Het totaal van bebouwing en openbare ruimte moet een landelijke uitstraling geven aan de nieuwe wijk.

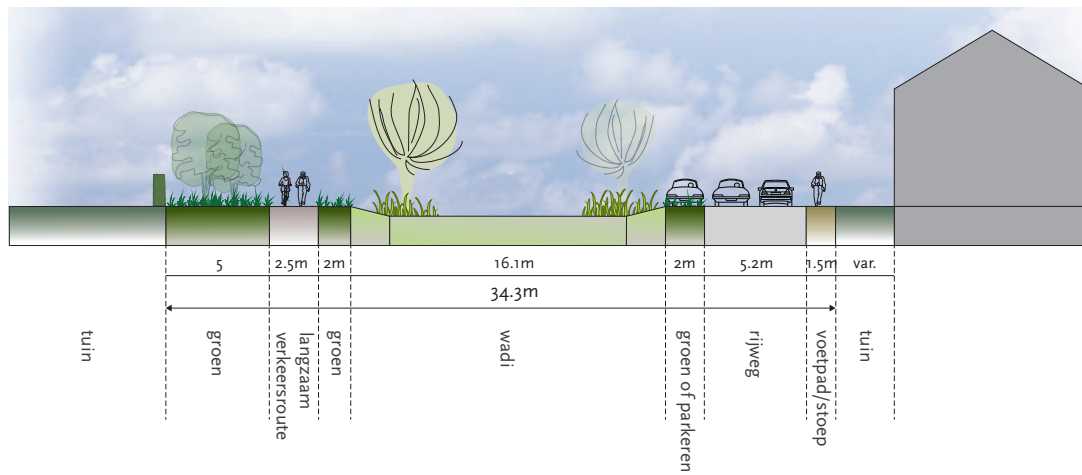
Dit voorbeeld is bedoeld als een inspiratie voor een mogelijke uitwerking. Het is een richtlijn waarin nog te schuiven valt.



Aanwijsblad voorbeeldprofielen

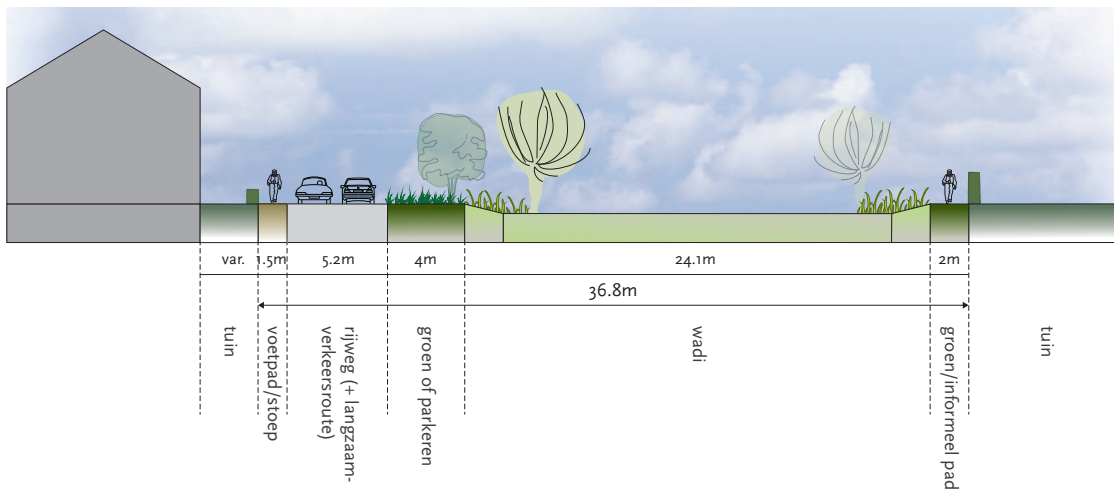
A

A'

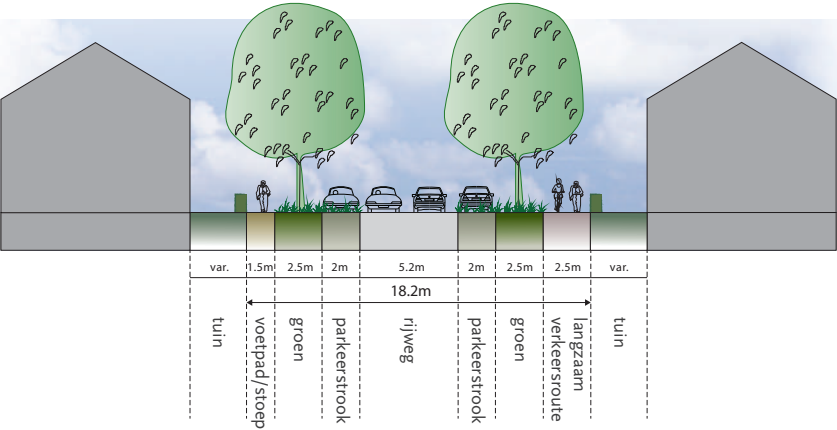


A2

A2'

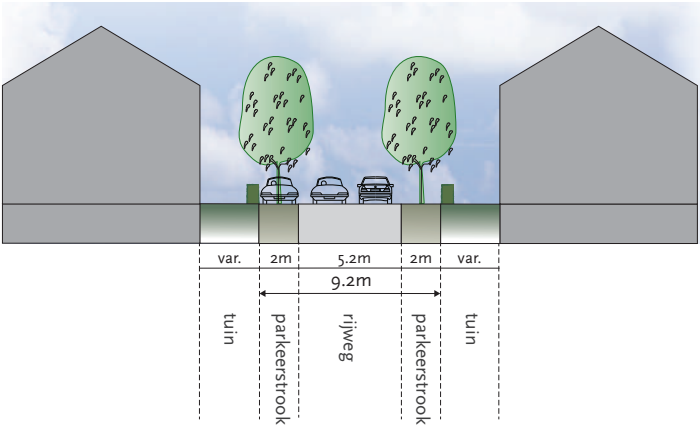


B



B'

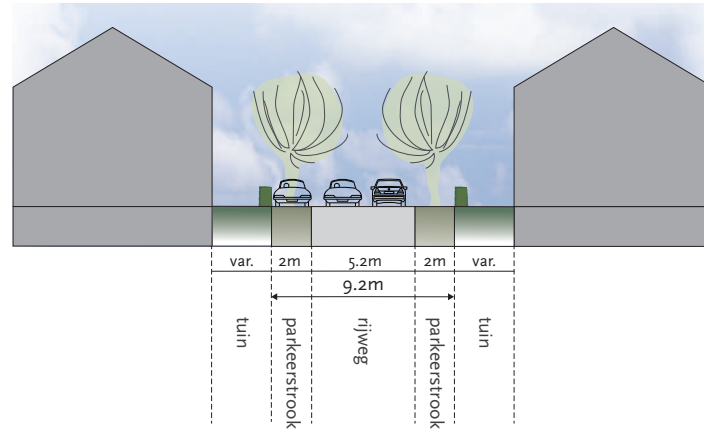
C



C'

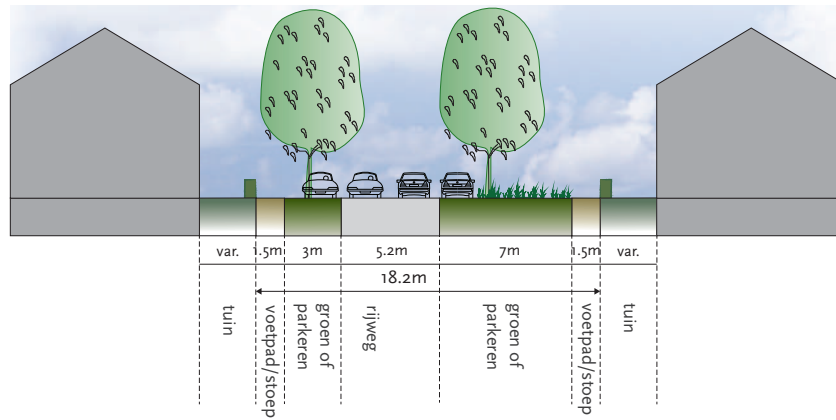
D

D'



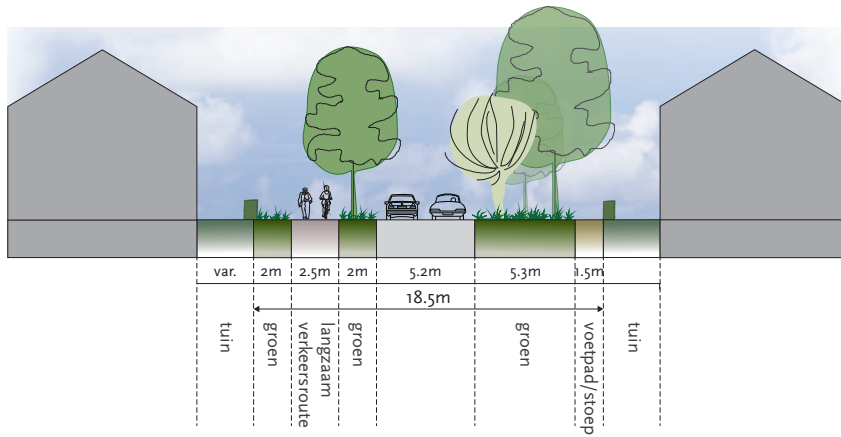
E

E'



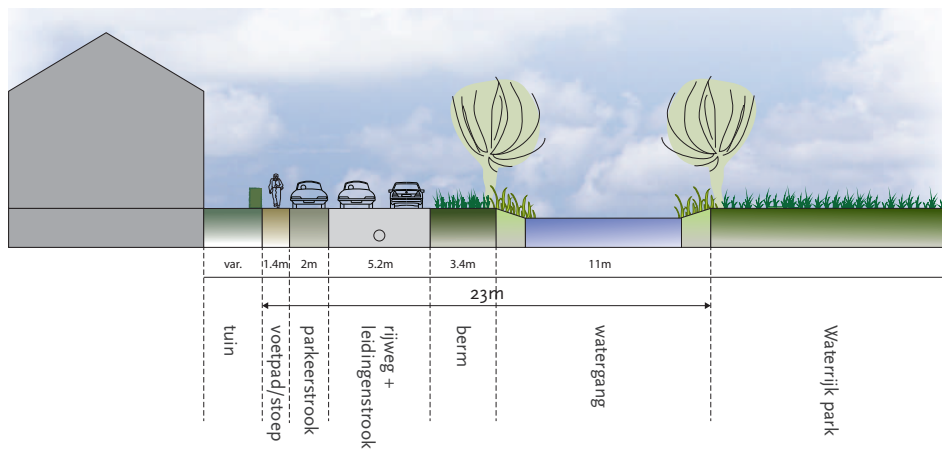
F

F'



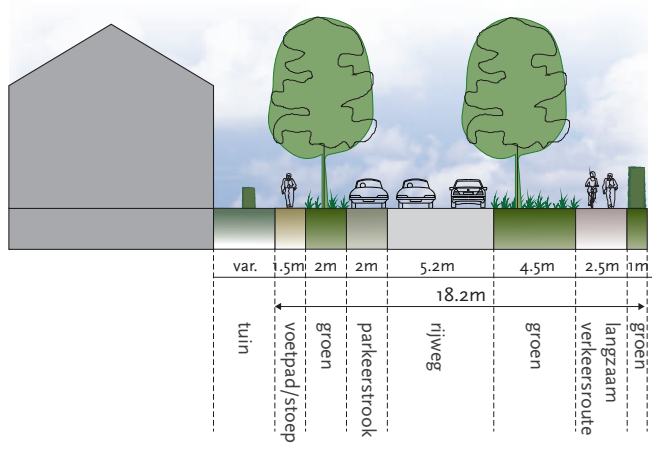
G

G'



H

H'





parkachtige groene ruimte met ruimte voor wateropvang



mooi dorps profiel in de directe omgeving - Erasstraat



bomenlaan



glooiende openbare ruimte, park met mogelijkheden voor waterberging



smal profiel aan water

Inspiratie



waterrijke openbare ruimte



straatprofiel - voetpad, berm en rijweg



kleinschalig, landelijk wonen aan een smalle watergang



een strakke watergang



kijkvenster door middel van bomenlaan



ontsluiting d.m.v. bruggen - waterrijk



spelen met water



oriëntatie op een strakke watergang



informele groene paden



spelen met water



spelen met water



traditionele bouwvorm uit omgeving



moderne kapvorm



bijzondere bomenlaan



getande verkaveling



wonen aan het groen



wonen



grote groene openbare ruimte



statige bomenlaan



traditionele architectuur uit omgeving



LOS stadomland B.V.

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch

Veemarktkade 8
5222 AE te 's Hertogenbosch.

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Masterplan | **Sweensstraat - west**
Kaatsheuvel