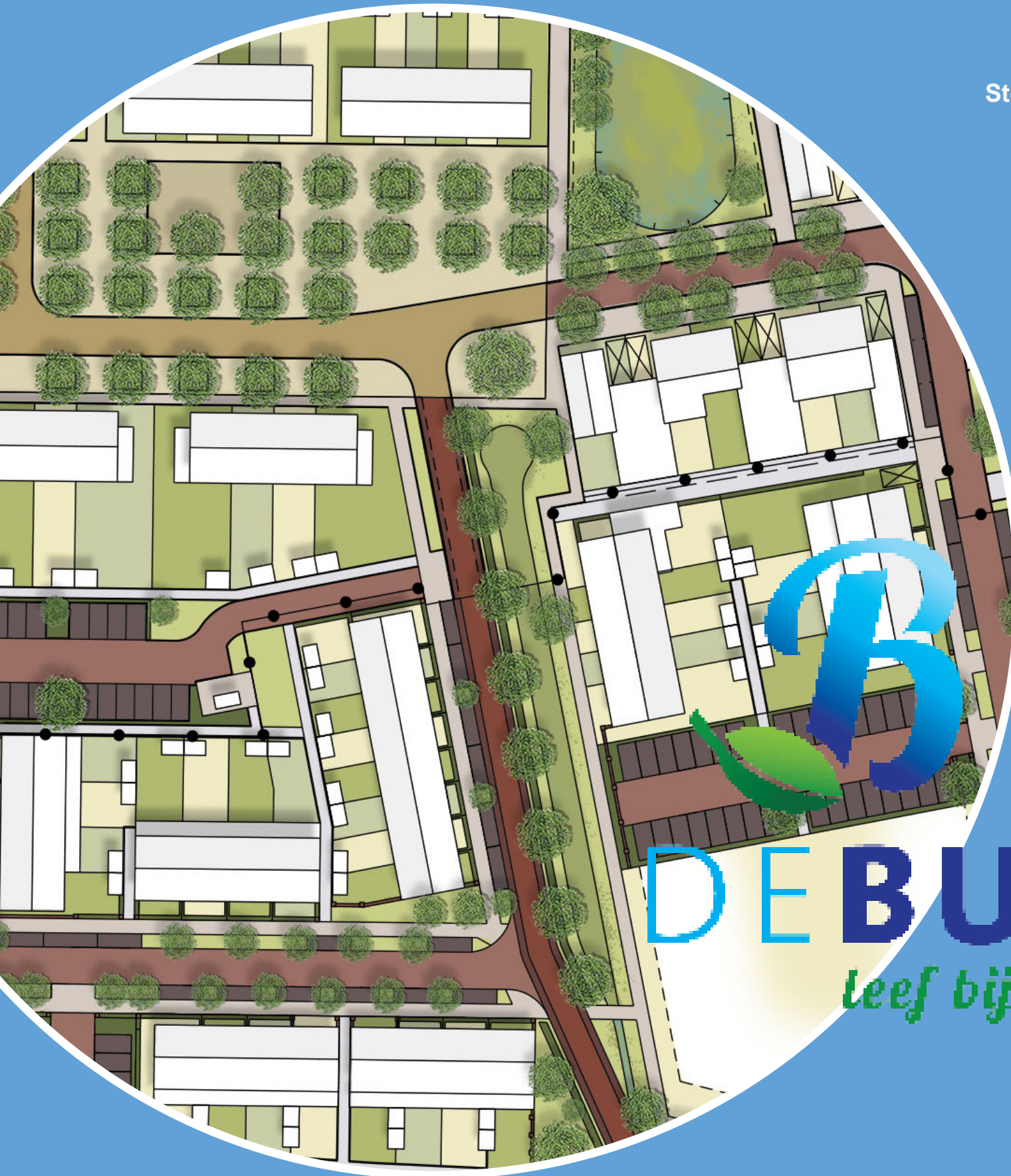


HEEZE DE BULDERS

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit
Deelgebied 4



DE BULDERS

leef bijzonder!





INHOUD

1. Inleiding	p.4
2. Hoofdopzet	p.6
3. Verkeer	p.10
4. Beeldkwaliteit bebouwing	p.14
5. Beeldkwaliteit openbare ruimte	p.28
6. Profielen	p.34

1. INLEIDING

Aanleiding

De Bulders Woningbouw BV, een samenwerking tussen de gemeente Heeze-Leende en BNG Gebiedsontwikkeling, zijn voornemens te komen tot de realisatie van de woonwijk De Bulders. De Bulders is typisch Brabants kleinschalig, zowel in structuur als in de verschijningsvorm van de woonomgeving. De Bulders is op dit moment in realisatie: deelgebied 1 en 3 zijn nagenoeg gereed en deelgebied 2 is in aanbouw. Deelgebied 4 is de volgende en laatste deelfase van De Bulders. Voor deze fase hebben zich twee partijen gemeld, die het volledige beschikbare oppervlak van deze fase kunnen vullen. Het gaat om een CPO-initiatief en woningbouwvereniging WoCom.

Dit rapport gaat in op de ruimtelijke kaders voor deelgebied 4, overigens gebaseerd op het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan van 2015, maar bijgesteld naar de hedendaagse ideeën. Om de kaders voor deelgebied 4 te begrijpen, wordt echter steeds de gehele structuur van deelgebied 2 en 4 aangehaald. Het is immers de doelstelling dat beide deelgebieden een ruimtelijk geheel gaan vormen.

Opgave en typering

De Bulders is gelegen aan de zuidzijde van de kern van Heeze. De realisatie van de woonwijk gaat samen met de aanleg van een nieuwe randweg, deze is inmiddels gerealiseerd. Deze randweg heeft de functie



Deelgebieden, met in het zuidoosten deelgebied 4 (stand van zaken 2024)

van de route Leenderweg-Emmerikstraat-Kruis-Oudenmolen overgenomen. De Bulders als woningbouwlocatie heeft een omvang van ca. 22,8 hectare en in totaal zullen er circa 450 woningen worden gebouwd. De woningen worden in verschillende fasen gerealiseerd. Bescheiden aantallen woningen worden zo jaarlijks toegevoegd. Dit vindt plaats in vier deelgebieden: twee deelgebieden zijn gelegen aan de westzijde van De Bulders (1 en 3) welke worden begrensd door de nieuwe randweg aan de zuid- en westzijde, de bestaande watergang aan de noordzijde en het Kruis aan de oostzijde.

Deelgebied 2 en 4, welke verreweg het grootste deel van de woningen herbergen, zijn gelegen ten noorden van de nieuwe randweg, ten oosten van het hoogspanningstracé en grenst aan de noord- en oostzijde aan de bestaande bebouwde kom van Heeze.

Centraal in het gebied van De Bulders blijft het kenmerkende agrarisch gebied herkenbaar. Het open landschap met weidegronden blijft in stand, waardoor een mooie grote landschappelijke ruimte tot ver binnen de bebouwde kom beleefbaar blijft.

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit deelgebied 4

De woningbouwopgave voor De Bulders richt zich op het tot stand brengen van voornamelijk grondgebonden woningbouw, bestaande uit rijwoningen, patio-woningen, twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen, maar ook enkele appartementen. De Bulders toont zich als een kleinschalige en dorpse woonomgeving met een Brabants karakter. Een menging van woningtypen met uiteenlopende verschijningsvormen draagt positief bij aan de gemoedelijke sfeer, zoals ook in de bestaande kern van Heeze. Daarnaast is De Bulders een wijk waar ruimte is voor duurzaamheid. Daarbij kan het gaan om de technische duurzaamheid van de woning, maar bijvoorbeeld ook de levensloopbestendigheid van de woning. Belangrijk is dat bewoners ruimte krijgen om inhoud en vorm te geven aan de duurzaamheid die zij belangrijk vinden.

Het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 4 verbeeldt en verwoordt de organisatie en opzet van dit deel van de buurt De Bulders, in relatie

tot deelgebied 2. In een toelichting en in kaartbeelden wordt inzicht gegeven in de beoogde opzet van de verkaveling, de ligging van wegen, groenvoorzieningen, speelplekken etc. Daar waar het stedenbouwkundig plan geheel deelgebied 2 en 4 behandelt, gaat het beeldkwaliteitsplan specifiek in op deelgebied 4. Het eerder vastgestelde beeldkwaliteitsplan uit 2015 vormt daarbij de basis, maar voldoet niet meer helemaal aan de huidige maatstaaf en de huidige vraag, en is daarom iets bijgesteld voor dit deel van de buurt.

Proces

Inmiddels zijn de randweg, deelgebied 1 en 3 gerealiseerd en wordt deelgebied 2 gebouwd. Voor deelgebied 2 en deelgebied 4 geldt dat er eerder een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld is. Dit voorliggende rapport herzielt dit oorspronkelijke stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan, vanwege een veranderde marktvraag en wensen vanuit de ontwikkelende partijen. Door de projectgroep -bestaande uit de gemeentelijk projectleider, SAB en de ontwikkelende partijen- is het voorliggende aangepaste plan opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan -welke voort borduurt op het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan, maar dan wel gericht op de hedendaagse wensen- moet opnieuw worden vastgesteld, evenals een nieuw omgevingsplan.



Stedenbouwkundig plan met gebiedsverkaveling

Deelgebied 2

Deelgebied 4

1:2000 Deelgebied Oost - (Deelgebied 4)



2. HOOFDOPZET

De structuur van het stedenbouwkundige plan voor de gehele De Bulders laat zich typeren als een kleinschalige en gemoedelijke Brabantse dorpsuitbreiding. De Bulders bouwt voort op de in het landschap aanwezige karakteristiek. Centraal in het gebied ligt een grote open agrarische ruimte waardoor vanuit De Bulders en Heeze een ruim zicht op het zuidelijk gelegen landschap mogelijk blijft. De Bulders opent zich richting het landschap. De grenzen aan deze ruimte worden gevormd door de historisch bepaalde landwegen (Kruis en naamloze zandweg). We bestempelen deze grote open ruimte als de 'strabrecht' van De Bulders.

Door de introductie van de open ruimte ontstaan er twee woongebieden, één ten oosten van deze ruimte (deelgebieden 2 en 4) en één ten westen van deze ruimte (deelgebieden 1 en 3). Beide woongebieden krijgen een eigen accent in de nadere uitwerking, waardoor deze zich ten opzichte van elkaar onderscheiden.

In het westelijk gelegen woongebied (deelgebied 1 en 3) is een landelijk ogende woonomgeving voorzien. De woningdichtheid is betrekkelijk laag en bestaat uit een beperkt aantal rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De woningen staan op kavels waarbij altijd een voortuin wordt toegepast. De kleurstelling van de woningen is gemengd rood, rood-bruin en wit-aardetint van kleur.

In het oostelijk deel van De Bulders (deelgebieden 2 en 4) wordt het overgrote deel van de woningen gerealiseerd. Ook hier is sprake van een uiteenlopend woningbouwprogramma bestaande uit grondgebonden rijwoningen, patiowoningen, twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen. De woningtypen worden afwisselend toegepast waardoor een gemengd ruimtelijk beeld ontstaat en herhaling wordt voorkomen. Juist deze menging moet het beoogde ontspannen en vriendelijke dorpse beeld mogelijk maken.

Als centrale drager loopt een verdichte dorpsstraat van noord naar zuid door het deelgebied. Deze as loopt van Mulkhoek, via een centraal pleintje, naar de Emmerikstraat. Deze voorname straat koppelt het deelgebied aan de bestaande kern van Heeze. Deze verbinding wordt speciaal ingericht voor langzaam verkeer (fietsstraat), zodat dagelijkse verplaatsingen naar het centrum of naar school veilig en comfortabel worden.

Het autoverkeer van deelgebieden 2 en 4 wordt geheel via de nieuwe randweg afgewikkeld. De binnenkomst van het plangebied vanaf deze weg wordt voorzien van een accent bestaande uit twee ferme woningen aan de rand van het woongebied, de 'poort' van de buurt. Centraal in het deelgebied, op het kruispunt van de belangrijkste verbindingen, wordt een centraal pleintje gemaakt. Dit pleintje zal dé ontmoetingsplek voor de bewoners worden, een ruimte voor een rustig praatje onder het bladerdak of een drukbezochte buurtbarbecue, terwijl de kinderen zich amuseren met de speeltoestellen.

Het gemengde woningbouwprogramma toont zich in de basis in de kleuren rood, rood-bruin, grijs-antraciet en incidenteel lichte tinten. De meeste woningen zijn voorzien van een voortuin met een lage haag. Langs de centrale drager kunnen ook woningen met een (verhard) gevelstoepje worden gerealiseerd. Dit om het beoogde gevarieerde verdichte dorpse beeld te versterken.

Verkaveling deelgebied 4

Het stedenbouwkundig plan voor deelgebied 4 toont een proefverkaveling van ca. 123 woningen, onderverdeeld in uiteenlopende typologieën en financieringscategorieën, binnen de gewenste dorpse kleinschaligheid en de beoogde ruimtelijke structuur van het gehele oostelijke deel van De Bulders. In feite bestaat het stedenbouwkundig plan uit een stelsel van straten en plekken, die vervolgens aaneengesloten vlakken begrenzen waarbinnen woningen worden gerealiseerd (zie nevenstaande kaart).

In deelgebied 4 geldt dat het zuidelijke deel van het assenkruis voorzien is. Dit is een belangrijke fietsroute van noord naar zuid en zal qua inrichting aansluiten op de andere delen van deze route in deelgebied 2. Langs deze route ligt her en der bijzondere bebouwing. In deelgebied 4 wordt als tegenhanger van het witte bouwblok in het groen in deelgebied 2 een kleinschalig appartementencomplex (CPO) in lichte tinten gerealiseerd. Tegenover dit appartementengebouw ligt een tweede appartementengebouw (mogelijk met een zorgfunctie). Dit tweede appartementengebouw mag ook een (secundair) accent vormen in de structuur, maar wel als onderdeel van het bouwblok.



Helemaal aan de zuidoostzijde, als beëindiging van de fietsroute door deelgebieden 2 en 4, ligt een groene plek, ook weer als onderdeel van de grotere structuur van deelgebieden 2 en 4. Aan de westzijde wordt in deelgebied 4 de rand langs de strabrecht vervolmaakt met grondgebonden woningbouw (CPO, tweekappers en/of vrijstaande woningen). Langs de overige straten liggen diverse woningtypen, met een afwisselend beeld in type, hoogte en kleur-/materiaalgebuik. De lengte van de blokken met rijwoningen zijn nooit heel lang en worden indien nodig onderbroken. Dat mag op enkele plekken ook door de gevel te laten verspringen.

Accenten ter versterking van de stedenbouwkundige structuur in deelgebied 2 en 4

De woningbouwopgave van De Bulders heeft betrekking op grondgebonden woningbouw. Om op bepaalde plekken te verbijzonderen, bijvoorbeeld de entrees tot de wijk, worden specifieke eisen ten aanzien van de uitwerking van de desbetreffende woning(en) meegegeven. Deze stedenbouwkundige accenten dragen er toe bij dat gebieden een meer onderscheidend vermogen krijgen of dat de leesbaarheid van de stedenbouwkundige structuur toeneemt. De Bulders deelgebieden 2 en 4 kennen zes soorten accenten:

1 - Plein



Het centrale pleintje wordt een beeldbepalend element door de afwijkende architectuur en bestrating. De woningen zijn hier wit van kleur, en staan direct aan het plein zonder een tussenliggende voortuin. Een grid aan kleine bomen bepaalt het aanzien van plein, en zorgt voor een aangenaam verblijfsklimaat.

2 - Accent



Deze bouwblokken vormen een gebouwd accent, ingebed in een groene ruimte. Door de gebruik van lichte tinten bij deze blokken, in combinatie met de haag en het grasveld er omheen, contrasteren deze accenten van de omliggende woningen.

3 - Entree accenten



De drie voornaamste entrees van dit deel van De Bulders krijgen elk een accent. De twee entrees voor langzaam verkeer, aansluitend op de verdichte dorpsstraat, worden gemarkeerd door een forse boerderijwoningen met een landelijk karakter. Dit uit zich in elementen als een lage gootlijn, architectonische elementen, houten accenten, en/of een rieten kap. Aan weerszijden van de (westerlijke) entree voor het autoverkeer komen twee symmetrische woningen, die juist extra hoogte hebben.

4 - Kopaccenten



Bij enkele beeldbepalende hoeken van de woonblokken is een verbijzondering op de kop is noodzakelijk, zodat de bebouwing naar beide zijden uitstraling heeft of als einde van een zichtlijn. Dat kan met een architectonisch accent of door het maken van hoogte.

5 - Overige hoeken



Bij de overige hoeken van de woonblokken is aandacht voor uitstraling/accentwerking van de bebouwing eveneens gewenst.

6 - Landelijk ensemble



Dit bouwblok met vrijstaande woningen krijgt een landelijke sfeer. De woningen onderscheiden zich van de omliggende bebouwing door een lage goothoogte. Hiernaast refereren de materialen naar de boerderij, bijvoorbeeld door het toepassen van houten accenten, karakteristieke details en/of een rieten kap.

3. VERKEER

Infrastructuur, verkeer en parkeren

Deelgebied 2 en 4 kent als buurt twee vervoersmodaliteiten. Met de auto is de wijk vanaf de nieuwe randweg bereikbaar. Deelgebied 2 krijgt één aansluiting voor het autoverkeer, naar de nieuwe randweg. Voor de fiets, de voetganger en voor nooddiensten komen er meerdere entrees naar de bestaande kom van Heeze. De wegen binnen de buurt zijn allemaal ingericht volgens het principe ‘duurzaam veilig’, dat wil zeggen dat er maximaal 30 km/u mag worden gereden en dat er snelheidsremmende maatregelen in de vorm van drempels en plateaus worden toegepast. De voetganger maakt gebruik van het trottoir en de fietser fietst mee op de weg.

Meerdere aansluitingen op de bestaande bebouwde kom van Heeze maken dat voor de fietser en voetganger optimale verplaatsingsmogelijkheden wordt geboden en een gezonde levensstijl wordt gestimuleerd.

Het parkeren van de auto vindt zo veel mogelijk op eigen terrein plaats. Voor iedere vrijstaande woning en tweekapper geldt dat er twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De garage wordt hier niet in mee geteld (garage = 0 parkeerplaats). Voor de overige woningen geldt dat parkeerplaatsen in de openbare ruimte of uitgegeven parkeerhoven worden gerealiseerd. Bezoekers parkeren ook in de openbare ruimte.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de parkeernormering van de gemeente Heeze-Leende. De norm is specifiek naar type woning (zie onderstaand overzicht).

De navolgende facetkaarten zijn in bovenstaand kader opgenomen:

- Parkeerbalans
- Parkeren per deelgebied
- Domein auto
- Domein langzaam verkeer

Parkeernormering deelgebied 4

Sociale huurwoningen	1,6 pp/w
Zorgunits	0,6 pp/w
Rijwoningen	2,0 pp/w
Hoekwoning	2,0 pp/w
Twee-onder-een-kap-woning	2,2 pp/w
Vrijstaande woningen	2,3 pp/w
Appartement (koop) goedkoop	1,6 pp/w
Appartement (koop) midden	1,9 pp/w
Appartement (koop) duur	2,1 pp/w

Telwijze parkeren op eigen terrein

Enkele oprit zonder garage (oprit min. 5m diep)	1	1
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,5
Dubbele oprit zonder garage (oprit min. 4,5m breed)	2	2
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0
Garage met enkele oprit (oprit min. 5m diep)	2	1
Garage met lange oprit	3	2
Garage met dubbele oprit (oprit min. 4,5m breed)	3	2
Parkeerplek in parkeerhof (indien eigen terrein)	1	1
	Aantal ingetekend	Berekeningsfactor

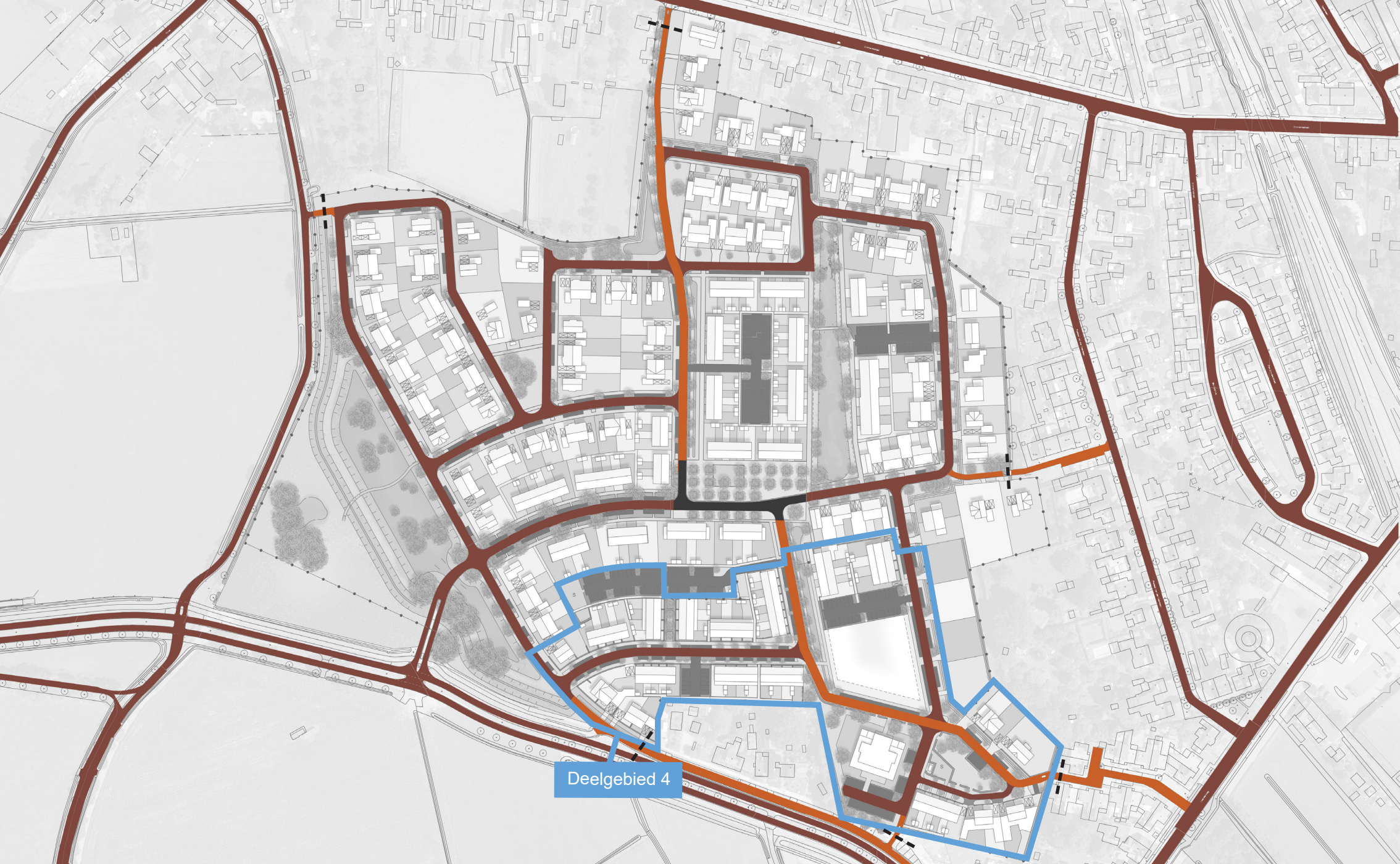
Typologie	Aantal	P-norm	Norm OR	Totaal	Pp ontwerp	Nodig	Balans
1 Vrijstaand (2 pp naast elkaar)	1	2,3	0,3	0,3	47	40,3	✓ 6,7
Rijwoningen Sociale huur	13	1,6	1,6	20,8			
Nultrede-woning	12	1,6	1,6	19,2			
2 Twee-onder-een-kap-woning (2pp naast elkaar)	4	2,2	0,3	1,2	25	24,0	⚠ 1,0
Nultrede-woning	8	1,6	1,6	12,8			
Rij- & hoekwoningen koop	5	2	2	10			
Rijwoningen koop	7	2	2	14	60	46,0	✓ 14,0
Rijwoningen koop (1pp)	2	2	1	2			
Vrijstaand (2 pp naast elkaar) > buiten plangebied	4	2,3	0,3	1,2			
Zorgunits	48	0,6	0,6	28,8			
Rijwoningen koop (0pp)	5	2	2	10	25	25,8	✗ -0,8
Rijwoningen koop (1pp)	1	2	1	1			
Twee-onder-een-kap-woning Levensloop (1pp)	3	2,2	1,2	3,6			
Twee-onder-een-kap-woning Levensloop (2pp naast elkaar)	1	2,2	0,3	0,3			
3 Twee-onder-een-kap-woning (1pp)	2	2,2	0,3	0,6			
Twee-onder-een-kap-woning (2pp achter elkaar)	0	2,2	0,7	0			
Vrijstaand (2 pp naast elkaar)	1	2,3	0,3	0,3			
Dure koop appt	8	2,1	1,1	8,8			
Mid koop appt	0	1,9	0,9	0			
Goedkoop koop appt	2	1,6	0,6	1,2			
	123				157	136,1	✓ 20,9

De parkeerbalans is sluitend. De verkaveling is echter nog niet definitief. Wellicht worden er minder woningen door de CPO gerealiseerd. Anderzijds is er in de openbare ruimte genoeg plek om extra parkeerbehoefte op te lossen. Dit zal nader uitgewerkt worden in het inrichtingsplan ná het vaststellen van een definitieve verkaveling.

Deelgebied 4

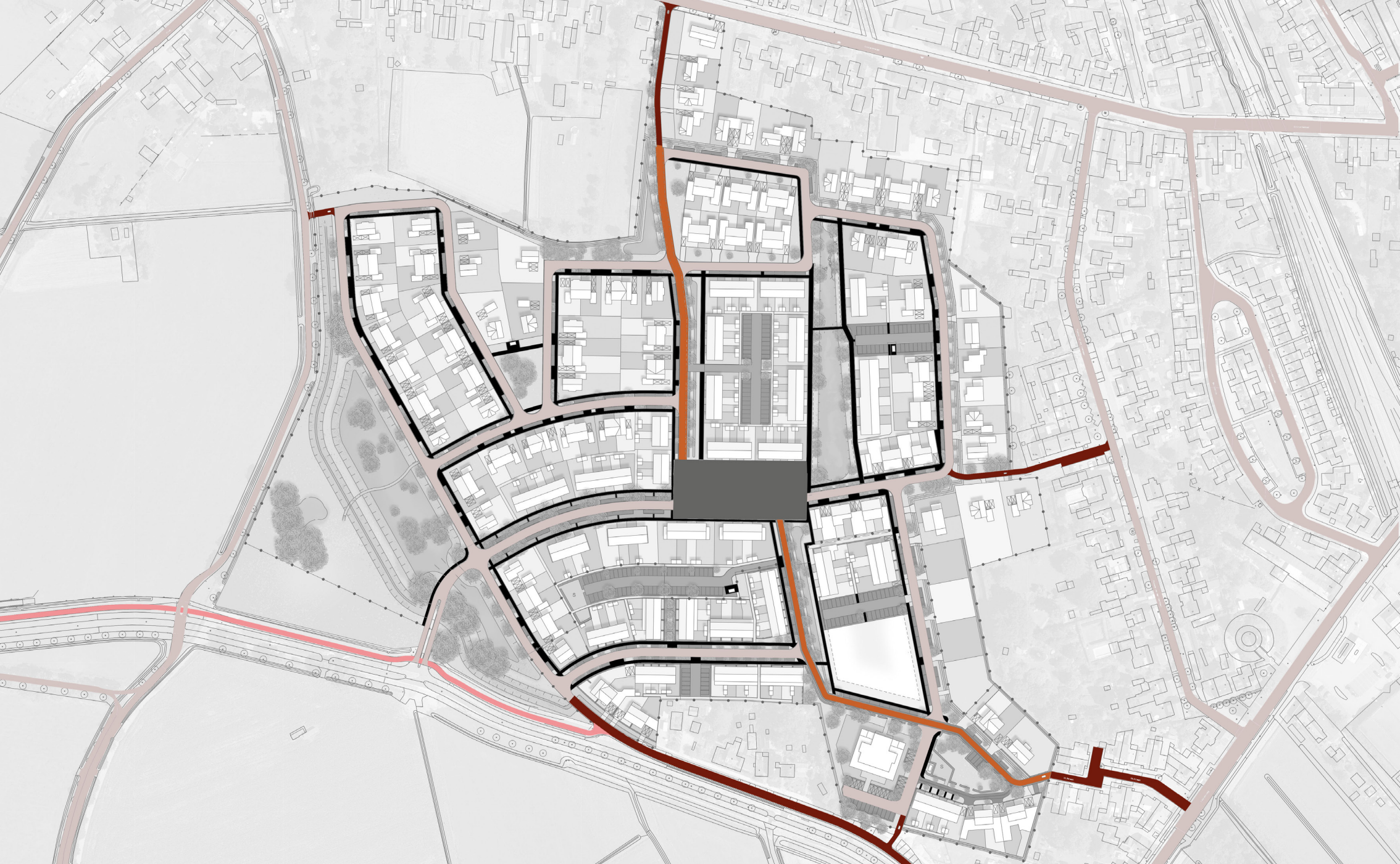
Parkeren

- Parkeerstrook langs de straat
- Parkeercoffer
- Parkeercoffer op uitgeefbaar terrein (toegewezen)
- ⊠ Parkeren op eigen terrein (exclusief garages)



Domein auto

-  Rijweg
-  Fietsstraat (auto te gast)
-  Parkeren
-  Autoroute over plein
-  Afsluiting voor autoverkeer (wel calamiteiten doorgang)



Langzaam verkeer

-  Domein voetganger
-  Plein
-  Domein voetganger en fietser (auto te gast)
-  Fietsstraat dorpsstraat (auto te gast)
-  Fietsen op rijweg
-  Fietspad

4. BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Verkaveling

Voor De Bulders deelgebied 4 is een voorlopige verkaveling opgesteld die de ontwikkelingsmogelijkheden binnen dit stedenbouwkundig plan in beeld brengt. Het woningbouwprogramma dat uiteindelijk wordt gerealiseerd in samenspraak tussen De Bulders Woningbouw BV, gemeente en de ontwikkelende partijen zal dan ook mogelijkserwijs afwijken van deze verkaveling. Voor deelgebied 4 gaan we in de verkaveling uit van ca. 123 woningen, waarvan vooralsnog 48 zorgunits in een appartementengebouw. Het overige deel van het woningbouwprogramma betreft een CPO-constructie (42 woningen) en sociale huur voor woningcorporatie Wocom. De ingetekende parkeerplaatsen zijn gebaseerd op de verkaveling. Voor de beoordeling van de balans tussen het uiteindelijke woningbouwprogramma en

het bijbehorende parkeeraanbod zal de ontwikkelende partij een voorstel ter goedkeuring indienen bij de gemeente.

Het beoogde woningbouwprogramma voor zowel WoCom als de CPO is te zien op de facetkaart 'woningbouwprogramma' op de volgende pagina.

Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige opzet van deelgebied 2 en deelgebied 4 bestaat uit verschillende woonstraten met een bescheiden lengte. Aan de straten zijn de woningen gesitueerd, alle woningen hebben een geveltuint of voortuin. De straten hebben verschillende richtingen waardoor de beoogde kleinschaligheid kan worden bereikt. Centraal in het plan ligt



een groene as, welke wordt beëindigd in een groene ruimte aan de zuidoostzijde van het plangebied. Deze ruimte dient voor ontmoeting, sport en spel. De groene ruimte heeft tevens een functie met betrekking tot de waterhuishouding.

Parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen terrein plaats (uitgezonderd rijwoningen en appartementen). Hierdoor kan een zo ontspannen mogelijk straatbeeld worden bereikt. De uitwerkingsregels en aanvullende richtlijnen voor de woningen zijn ondergebracht in het beeldkwaliteitsplan.

Facetkaarten

In een aantal facetkaarten wordt inzicht gegeven op relevante aspecten van het stedenbouwkundig plan voor De Bulders, deelgebied 4. Hoewel de facetkaarten een gedetailleerd beeld geven, moet vermeld worden dat deze gebaseerd zijn op de voorlopige verkaveling die voor de gemeente is opgesteld. De definitieve

situatie van de in te dienen bouwplannen kan afwijken van de nu getekende verkaveling, maar er zal wel moeten worden voldaan aan de principes en oplossingen die in de facetkaarten zijn vastgelegd.

De navolgende facetkaarten zijn in opgenomen:

- Woningbouwprogramma
- Bouwhoogtes
- Kleur en materiaal gevel
- Kleur en materiaal dak
- Erfafscheidingen

Deze facetkaarten behandelen geheel deelgebied 2, zodat de structuren van deelgebied 4 vanuit het geheel te begrijpen zijn.







Woningbouwprogramma deelgebied 4

	CPO Starterswoningen sociale koop	14		Sociale huur rijwoning	13
	CPO Starterswoningen groot	2		Sociale huur rijwoning levensloopbestendig	20
	CPO Starterswoningen XL	4		Zorgunits	48
	CPO Tweekapper	6	Totaal deelgebied 4		123
	CPO Tweekapper levensloopbestendig	4			
	CPO Vrijstaand	2			
	CPO Appartement	10			



Molenbiiotoop

- < 9.37m
- 9.37m - 9.79m
- 9.79m - 10.00m
- 10.00m - 10.50m

- 10.50m - 10.80m
- 10.80m - 11.00m
- 11.00m - 11.30m
- 11.30m - 11.50m



Bouwhoogte

- Maximaal 1 laag met kap, goothoogte op maximaal 3,7m
- Maximaal 2 lagen
- Maximaal 2 lagen met kap, goothoogte aan één zijde maximaal 3,7m, andere zijde maximaal 6m - *let op maximaal bouwhoogte vanuit molenbiotoop*
- Maximaal 2 lagen met kap, goothoogte maximaal 6m - *let op maximaal bouwhoogte vanuit molenbiotoop*
- Maximaal 3 lagen waarvan bovenste laag afwijkt (bijvoorbeeld toepassen kap, set-back of afwijkende gevelbekleding) - *let op maximaal bouwhoogte vanuit molenbiotoop*
- 3 lagen met kap



Deelgebied 4

Kleur en materiaal gevels

-  Baksteen lichte tinten (mag gekeimd)
-  Baksteen rood, roodbruin en bruine tinten
-  Baksteen rood, roodbruin, bruine tinten, of hout 'natuurlijk', gebeitst of donker-grijs / antraciet
-  Baksteen rood, roodbruin, bruin, lichte tinten en grijs tinten
-  Baksteen rood, roodbruin, bruine tinten, of hout 'natuurlijk', gebeitst of donker-grijs / antraciet (woning gedraagd zich afwijkend ten op zichte van de omgeving)





Deelgebied 4

Kleur en materiaal daken

-  Kleur en materiaal daken vrij
-  Kleur en materiaal daken vrij met een voorkeur voor rieten kap of grasdak
-  Kleur en materiaal daken antracieten pannen of gelijksoortig
-  Kleur en materiaal daken antracieten pannen of gelijksoortig danwel rietgedekt of grasdak





Erfafscheidingen

- Lage heg met voortuin (voortuin rijwoningen minimaal 1,5m, tweekappers en vrijstaand minimaal 3m)
- Hoge heg
- Voorstoepje tussen 0,8m en 1,5m diep
- Gemetselde muur laag
- Gemetselde muur hoog
- Bebouwing direct in de openbare ruimte



Beeldkwalitatieve aspecten

In de basis geldt het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan voor De Bulders. Dit deel van het plan valt onder het gebied met het **dorpse karakter**.

We maken een wandeling door deelgebied 2 (fase 1 en 2).

(1) De zuidelijke randweg volgt even het verloop van de huidige Buldersweg. De oorspronkelijke bebouwing begeleidt de weg om vervolgens met recente bebouwing van de randweg af te buigen. We gaan even door het landschap dat haar agrarisch karakter behouden heeft.

(2) Als we van de randweg afslaan komen we door een landschappelijk ingerichte zone, feitelijk onderdeel van het agrarische tussengebied, de strabrecht. Deze zone vormt de vriendelijke entree tot deelgebied 2 van De Bulders. In de zone is de nieuwe loop van de watergang aangebracht. De watergang en het natuurlijk ingerichte landschap vormen tevens een interessante spelaanleiding. In dit gebied kun je tenminste nog eens 'de natuur' ontdekken.

(3) We naderen nu de rand van het woongebied. Gelijk als in deelgebied 1 staan de woningen hier met een ruim zicht op het open landschap. Bijzonder is de 'poort' die de entree tot de buurt accentueert. De woningen zijn aan beide zijden van de straat rijzig vormgegeven en zijn door hun hoogte duidelijk verheven ten opzichte van de aanliggende bebouwing. De bebouwing heeft hier een dorps karakter. Door veel verschillende geveluitwerkingen en een afwisseling in kleur- en materiaalgebruik ontstaat een kleinschalig bebouwingsbeeld. Een beeld dat vertrouwd dorps aanvoelt.

(4) Eenmaal door de poort zijn we in de entreestraat. Hoewel dit wel wat zwaar aangezet is heeft de straat wel degelijk een laanachtig karakter. Aan beide zijden van de straat is een laanbeplanting in een brede berm aangebracht. Door het gebogen verloop van de straat ontstaat een prettige geborgenheid. De laan voert direct tot de centrale ruimte van de buurt.

(5) Midden in de buurt ligt het buurtplein, dé ontmoetingsplek voor de inwoners van De Bulders. Om het pleintje staan diverse rijwoningen, zonder

voortuin, maar met een voorstoepje. Het pleintje is gezellig ingericht met natuurlijke, en duurzame materialen. Groen is ook een belangrijk aspect op het buurtplein. Om in te spelen, maar ook voor infiltratie (plantvakken) en voor schaduw (bomen).

(6) Als we ons in zuidelijke (of in noordelijke) richting verplaatsen, bevinden we ons op de groene as, deze toont zich als een 'verdichte' dorpstraat waar de woningen meer aaneengesloten aan de straat staan. Opvallend is dat in deze straat woningen zonder voortuinen –en dus zonder hagen bij de voortuin- voorkomen, soms zijn er bescheiden geveltuintjes of voorstoepjes. Al met al ontstaat er een aangenaam dorps beeld waarbij de afwisseling van de gevelarchitectuur als rijkdom wordt ervaren. Langs deze dorpse straat is een groenstrook aangebracht, deze is open van karakter. Het groen heeft hier het karakter van een plantsoen en biedt op een aantal plaatsen ruimte aan een speelvoorziening.

(7) Als we ons in zuidelijke richting verplaatsen hebben we zicht op de aanliggende woonstraten. De straten zijn niet lang en hebben hierdoor een besloten karakter. Alle woningen hebben een voortuin. De inrichting van de straat is duidelijk. Een rijloper met aan beide zijden parkeerplaatsen en een trottoir. Afhankelijk van het type woningbouw in de straat is er meer of minder groen langs de rijweg, hierdoor is eigenlijk geen straat hetzelfde. Opvallend is ook de afwisseling in kleur- en materiaalgebruik in de openbare ruimte. In de woonstraten zijn grijze trottoirtegels toegepast, terwijl in de centrale straat (groene as) en in de entreestraat (rood)bruine gebakken klinkers zijn toegepast. Ook de kleuren van de rijweg zijn anders. Hierdoor is er een duidelijk verschil tussen de woonstraten en de straten die verbinding maken met de randweg en via de Schoolstraat met de rest van de kom en het centrum van Heeze.

(8) Aan de zuidzijde treffen we een accent aan. Dit betreft een kleinschalig appartementengebouw met lichte tinten en vormt de tegenhanger van het witte accent in het noorden van het deelgebied. Het appartementengebouw grenst aan een groene ruimte. Deze groene ruimte -met plantsoen en speelgelegenheid- beëindigt de groene as door het plan. Er is hier een doorsteek voor fietsverkeer naar de bestaande kern en naar de Buldersweg.



1

2

3

4

5

6

7

8

Diverse aspecten, zoals kleur- en materiaalgebruik, kaptypen en bouwhoogten zijn op de kaarten op de vorige pagina's al vertaald naar de situatie van dit herontwikkelde deelgebied. Er is in De Bulders op het gebied van beeldkwaliteit veel mogelijk, er zijn echter wel enkele 'regels' waaraan moet worden voldaan. Hieronder zijn per ruimtelijke eenheid beeldkwaliteitsaspecten aangegeven. Over beeldkwaliteitsaspecten waarin in dit beeldkwaliteitsplan *niet* over wordt gesproken blijft welstandnota van toepassing.

Appartementencomplex CPO

Het appartementencomplex voor de CPO vormt een ruimtelijke familie met de levensloopbestendige tweekappers in fase 1(B) van deelgebied 2. Beiden gedragen zich als een object in de groene ruimte, in lichte tinten. Het appartementengebouw wordt daarom vormgegeven als een alzijdig georiënteerd object, dat architectonisch mag afwijken van de overige woningbouw. Het object staat in het parklandschap. Het parklandschap loopt tot aan de gevels van het object. Buitenruimten worden daarom inpandig opgelost. Het appartementencomplex is maximaal drie lagen hoog, de derde laag kan afwijkend worden behandeld (terugliggend, kap, andere gevel, materiaal, etc). Architectonische verfraaiingen benadrukken de speciale plek van het gebouw in het gehele plan. Deze verfraaiingen zijn ondergeschikt aan de totale massa, maar mogen ook 3 lagen hoog zijn. Het materiaalgebruik is baksteen, eventueel met toevoegingen van beton, hout, glas, etc. De te gebruiken hoofdkleur is een lichte tint.

Zorgunits

Het gebouw met de zorgunits voor Kempenhaege of met reguliere appartementen gedraagt zich in de wijk anders dan het hiervoor benoemde object. Dit complex moet meer deel gaan uitmaken van het bouwblok waarin het is opgenomen en volgt daarmee de richting van de straten en het bouwblok. Dat betekent dat de grondgebonden woningbouw en het appartementencomplex architectonisch integraal ontworpen moeten worden. Het tussenliggende parkeerterrein wordt in dit ontwerp meegenomen en is ook onderdeel van dit bouwblok, en tegelijkertijd is er daardoor enige afstand tussen het appartementencomplex en de grondgebonden woningen. Het parkeerterrein kan bijvoorbeeld ommuurd worden, zodat er een parkeerhofje binnen het bouwblok ontstaat. Het toe te passen kleur- en materiaalgebruik wordt afgestemd met de grondgebonden woningen.

Het gebouw is nadrukkelijk ingetogener dan het CPO-appartementencomplex. De entree moet wel duidelijk zichtbaar en uitnodigend zijn, maar is onderdeel van de hoofdmassa. Eventuele gemeenschappelijke ruimtes tonen zich aan de buitenzijde van het gebouw. Het gebouw is maximaal 3 lagen hoog, waarbij de 3^e bouwlaag wordt vormgegeven als kap, die een relatie heeft met de kappen van de naastgelegen grondgebonden woningen (de kap is verplicht voorzien van een helling van 70 graden of minder). Een terugliggende laag met een afwijkende architectuur is ook denkbaar, zolang de relatie met de grondgebonden woningen wordt aangegaan. Het erf wordt omsloten door een lage haag. De tuin wordt collectief ingericht.

Reguliere woningbouw

De woningen hebben een dorps en/of landelijk karakter met een besloten, 'gezellige' sfeer. De rijwoningen worden afgewisseld met tweekappers en vrijstaande woningen. Er is sprake van een sterke aaneengeslotenheid van bebouwing aan de groene as (verdichte dorpsstraat als beeldmerk). De woningen hebben in principe een langskap en zijn maximaal twee lagen met een kap. Voor de afwisseling kunnen dwarskappen worden toegepast. Veruit de meeste woningen hebben een doorgetrokken kopgevel t.o.v. de kap, maar enkele niet vanwege het beoogde afwisselende beeld van dorpse en landelijke woningen. Er is sprake van variatie in gevelindelingen, nok- en goothoogten, de rooilijn mag verspringen, korte bouwstroken met weinig symmetrie in verband met afwisseling. Maximaal vijf woningen in een rij zijn toegestaan. Langere rijen mogen (beperkt) worden toegepast, alleen dan is er sprake van verschil in gevelindeling, dakvorm, steensoort en/of kleur (maximaal vier woningen aaneengesloten, daarna verschil aanbrengen).

Parkeren vindt zo veel mogelijk op eigen terrein plaats. Voor de erfafscheidingen geldt dat er een afwisseling is van hagen, voorstoepjes en muurtjes (cf. facetkaart erfafscheidingen).

Bij de reguliere woningbouw is het ook mogelijk om op enkele plekken te werken met natuurinclusieve / ecologische / extra duurzame woningbouw (zie facetkaartjes omtrent de materialen voor de gevel en het dakvlak). Dat mag in de zuidoostelijke hoek in deelgebied 4. Een voorbeeld van een dergelijk initiatief zijn de natuurhuiswoningen in deelgebied 2. In deelgebied 4 kunnen we ons voorstellen dat enkele CPO-kavels hiervoor in aanmerking komen. Deze woningen mogen bijvoorbeeld houten gevels krijgen (of wellicht wordt de woning geheel uit hout opgetrokken), evenals een grasdak of een rieten kap.





5. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Thematisering openbare ruimte, groen en water

De Bulders is een woonwijk die geniet van een uiterst gunstige ligging ten opzichte van het buitengebied. De beleving van openheid en groen is met name aanwezig in de strabrecht, de centrale groene ruimte van De Bulders aan de westzijde van deelgebied 2. Juist de oorspronkelijke inrichting van het gebied draagt bij aan een landelijke beleving. Binnen de woonwijk zijn meerdere groene ruimten van bescheiden formaat voorzien. Deze plekken geven letterlijk ruimte en bieden tevens goede mogelijkheden voor kinderen om dicht bij buiten te spelen, ook voor de ouders of ouderen zijn het prettige en aangename plekken waar men elkaar kan ontmoeten.

Langs de centrale as, de entreeweg en waar het deelgebied grenst aan de strabrecht is ruimte voor het planten van beeldbepalende bomenrijen. Hiernaast krijgen ook de woonstraten binnen De Bulders een groene inrichting. Hierbij moet worden vermeld dat de daadwerkelijk te realiseren hoeveelheid groen sterk afhankelijk is van het aantal en type woningen dat in die straat wordt gerealiseerd. Meer woningen betekent veelal meer parkeerdruk, meer parkeerdruk heeft minder groen in de straat als gevolg. Dat betekent dat de (groene) inrichting van de woonstraten een afwisselend karakter zal hebben, iets dat goed past bij de beoogde dorpse kleinschaligheid en afwisseling. Open water komt in De Bulders eigenlijk niet voor. In plaats hiervan worden wadi's gebruikt, drassige zones met moerasvegetatie die tevens een waterbergende functie hebben. De voornaamste wadi ligt in de strabrecht. Hiernaast zijn er drie wadi's die vanaf het centrale plein afwateren naar de rand van het plangebied. Deze volgen de centrale as en de groene scheg. De bestaande watergang heeft een nieuw verloop gekregen. De oorspronkelijke waterloop vormt deels de noordelijke begrenzing van het gebied en ligt deels als vrijliggende watergang. Deze ligging geeft beperkingen op de ontwikkelingsmogelijkheden van het deelgebied. Daarom is gekozen voor het omleggen van deze watergang via de zuidwestelijke zijde.

De navolgende facetkaarten zijn in bovenstaand kader opgenomen:

- Groen
- Water
- Nutsvoorzieningen
- Spelen



Deelgebied 4

Groen

-  Grasland
-  Belangrijke bomenrij
-  Straatbomen met plantvakken
-  Heg
-  Wadi / waterberging
-  Watervoerende greppel



Water

-  Watervoerende greppel
-  Greppel piekafvoer (op uitgeefbaar terrein)
-  Greppel piekafvoer (op openbaar terrein)
-  Waterbergende wadi (binnen de wijk)
-  Waterbergende wadi (strabrecht)



Nutsvoorziening

● Plaatsingsruimte nutsvoorziening
(transformatorhuisje)

In het plan zijn vier locaties voor nutsvoorzieningen opgenomen. Deze zijn goed bereikbaar, maar liggen niet prominent in het zicht. Dit sluit aan op de vier transformatorhuisjes die Enexis voorziet om De Bulders 2 van energie te voorzien. Het heeft de voorkeur om eventuele overige nutsvoorzieningen ook op deze vier locaties te concentreren.



Spelen

- Speelplek 0-6 jaar
- Speelplek 7-12 jaar
- Speelplek 13-18 jaar

Door de wijk heen komen kleine speelplekken voor kinderen van 0-6 jaar. Hierbij kun je denken aan een zandbak, wipkip en zitplekken voor de ouders. De noordelijke speelplek wordt ingericht als een natuurspeelplaats die gelegen is in de wadi. Een klimboom en waterspeeltoestellen maken deze speelplek geschikt voor jonge en oudere kinderen. De groene zuidwestpunt aan de strabrant komt een speelplek voor oudere kinderen die een natuurlijke inrichting krijgt.

Speelplaatsjes lokaal



Voor de parkpaden wordt een goed beloopbare toplaag van halfverharding toegepast, bijvoorbeeld Hansegrad original. Onder de speeltoestellen ligt zand.

Wadi met spelen in de natuur



De wadi krijgt een groene inrichting die bestaat uit gras en inheemse planten en bloemen. Houten speelelementen nodigen kinderen uit om aarde en water te beleven.

Speelgelegenheid strabrecht



Een natuurlijke inrichting met weinig verharding vormt hiernaast de basis voor de inrichting van de groene ruimte van de strabrecht.

Materialisering groen en spelen

Voor de inrichting van de groene openbare ruimte wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van een toplaag van halfverharding. Door het gebruik van een natuurlijke en waterdoorlatende toplaag wordt de infiltratie van regenwater gestimuleerd.



6. PROFIELEN

Op basis van het standaard straatprofiel dat bij de hoofdropzet is besproken, zijn verschillende straatprofielen gedefinieerd. Verschillende planelementen hebben aanpassingen in dit standaardprofiel tot gevolg:

- De markering van de dorpsstraat / centrale as
- De watervoerende greppel aan de oostkant van het plangebied
- De patioblokken
- De wadi's
- Belangrijke bomenlanen en heggen
- Fietsstraten
- Het centrale pleintje
- De landelijke buurt

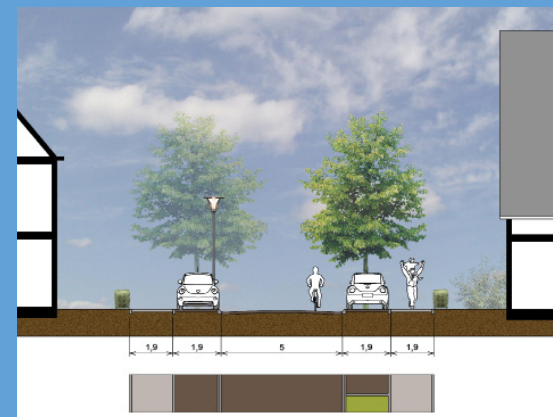


Hoofdkleur openbare ruimte

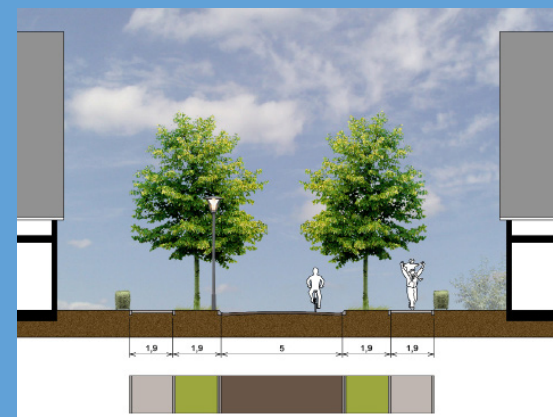
- Hoofdkleur bruin
- Hoofdkleur rood
- Hoofdkleur antraciet

Het grootste deel van de straten wordt ingericht als woonstraat (A1 t/m A5). De centrale noord-zuid fietsas (C1 en C2) krijgt een karakteristieke rode kleur en wordt begeleid door een doorlopende wadi. Ook de entreeaan (D) en de groene scheg met natuurspeelplaats (E). Ook het plein krijgt een eigen inrichting die wordt gekenmerkt door vakken van halfverharding, gescheiden door vakken van betontegels. Per straatvak is de dichtheid van de omliggende bebouwing bepalend voor de intensiteit van parkeren.

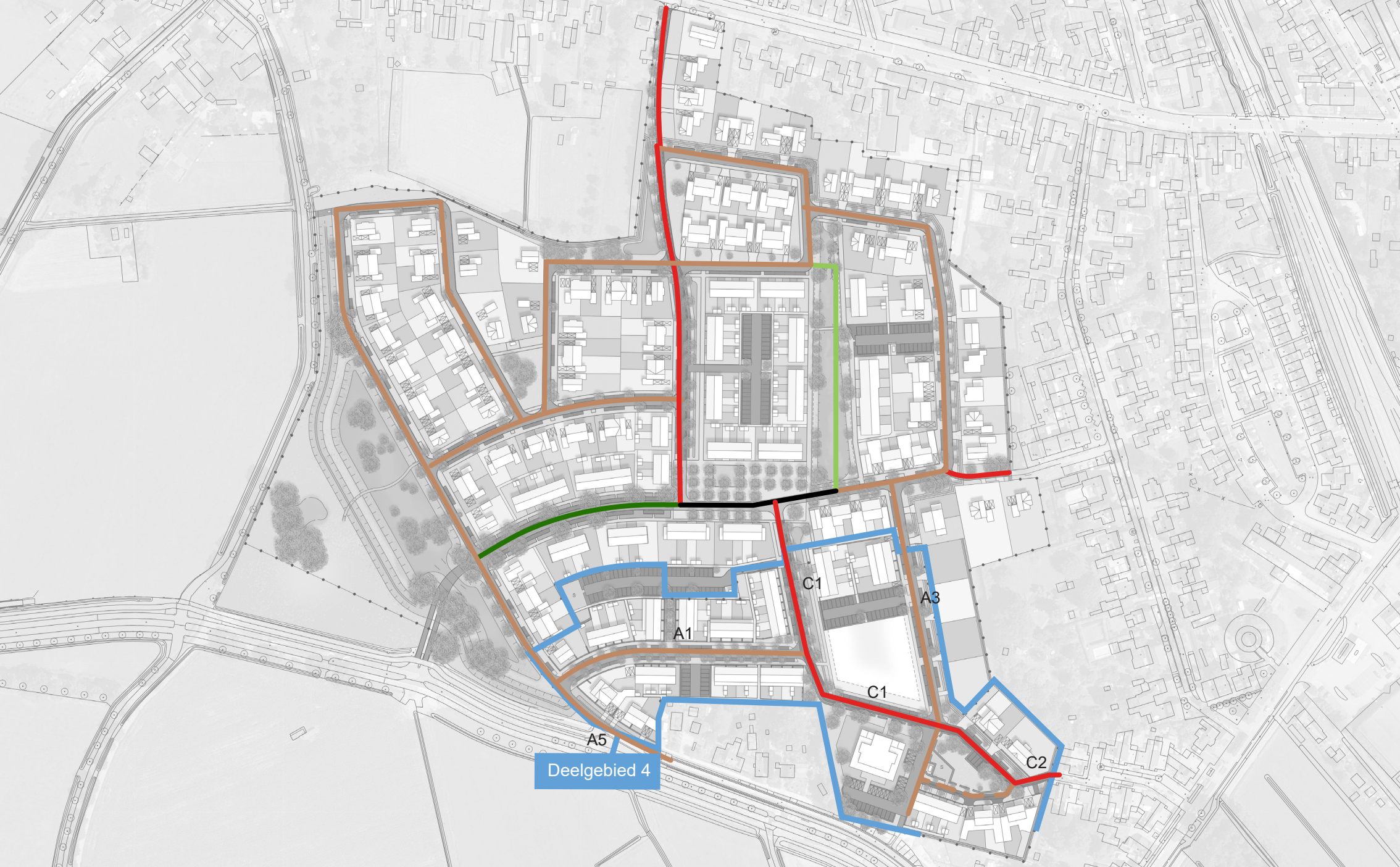
Als standaard bestratingsmateriaal wordt een bruine gebakken klinker gebruikt. Door middel van kleurveranderingen worden de centrale ruimtelijke elementen uitgelicht. Voor de noord-zuid hoofd fietsroute (fietsstraat) wordt de kleur rood toegepast, door middel van de combinatie tussen rode klinkers met rood asfalt. Ook de oost-west as krijgt een afwijkende rode klinker. Op het centrale plein overheerst de kleur antraciet, waar de combinatie tussen betontegels en donkere granieten accenten het beeld bepaalt.



Standaardprofiel: hoge intensiteit parkeren



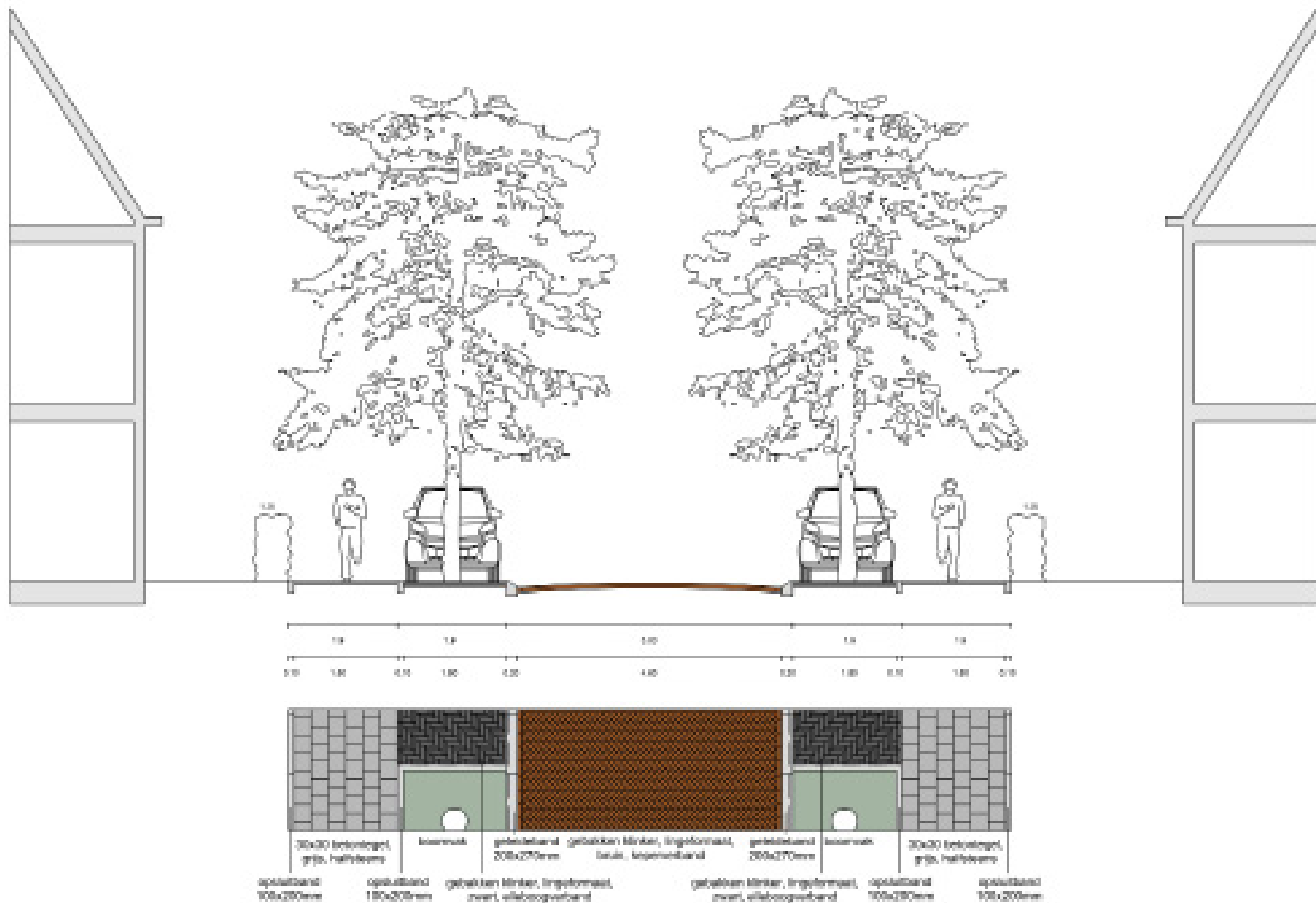
Standaardprofiel: lage intensiteit parkeren



*Gehanteerde
profielen in
deelgebied 4*

- Profiel A1 - Woonstraat (standaard)
- Profiel A3 - Woonstraat (langs greppel)
- Profiel A5 - Woonstraat (langs strabrecht)

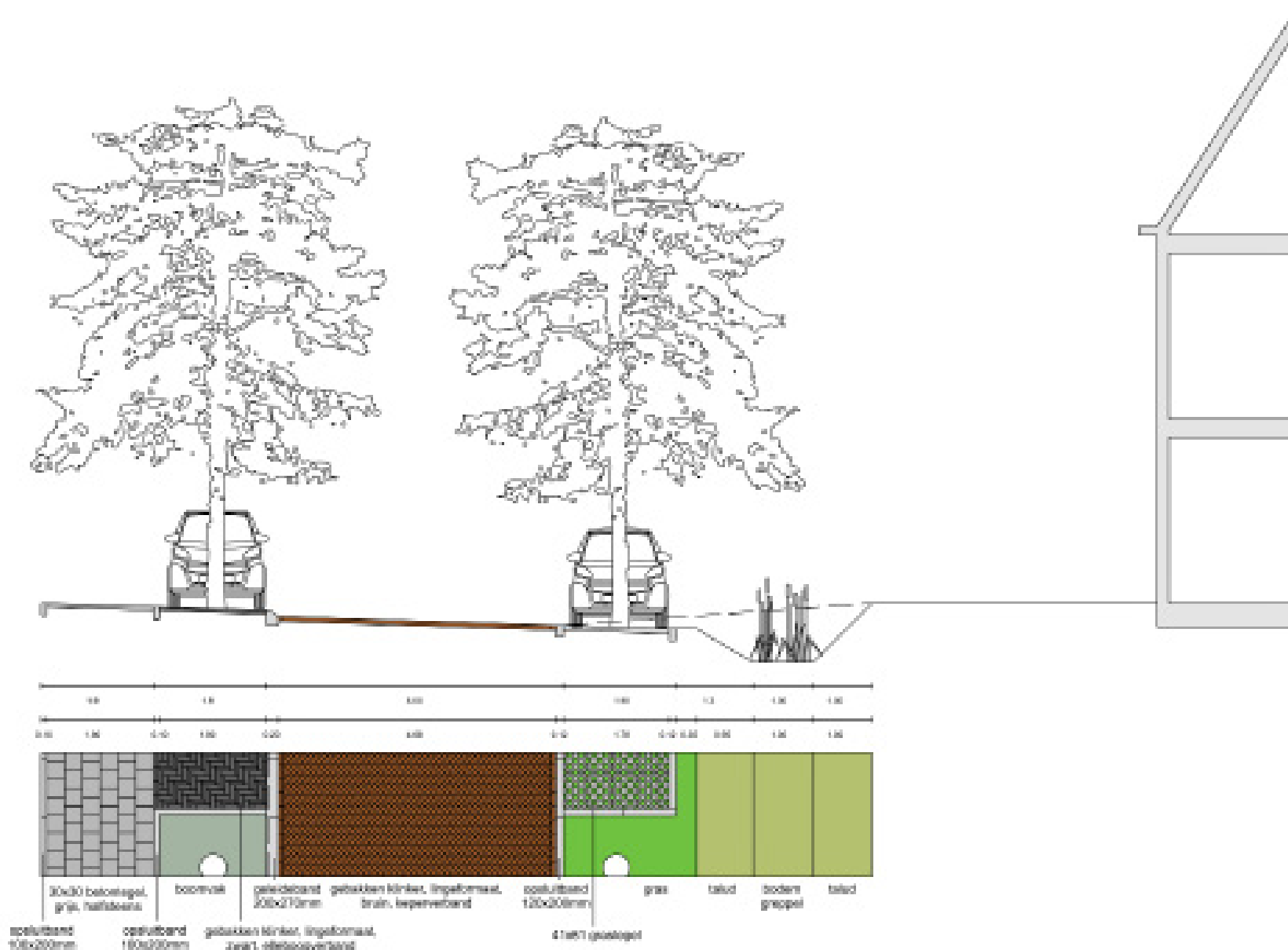
- Profiel C1 - Centrale As (fietsstraat, auto te gast)
- Profiel C2 - Centrale As (woonpad)



1:100

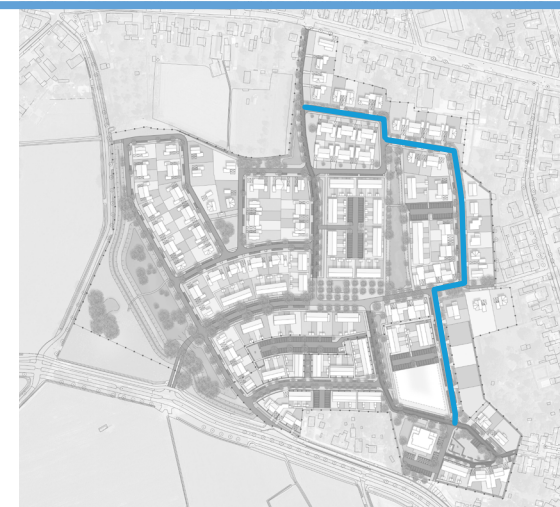
Profiel A1
Woonstraat (standaard)

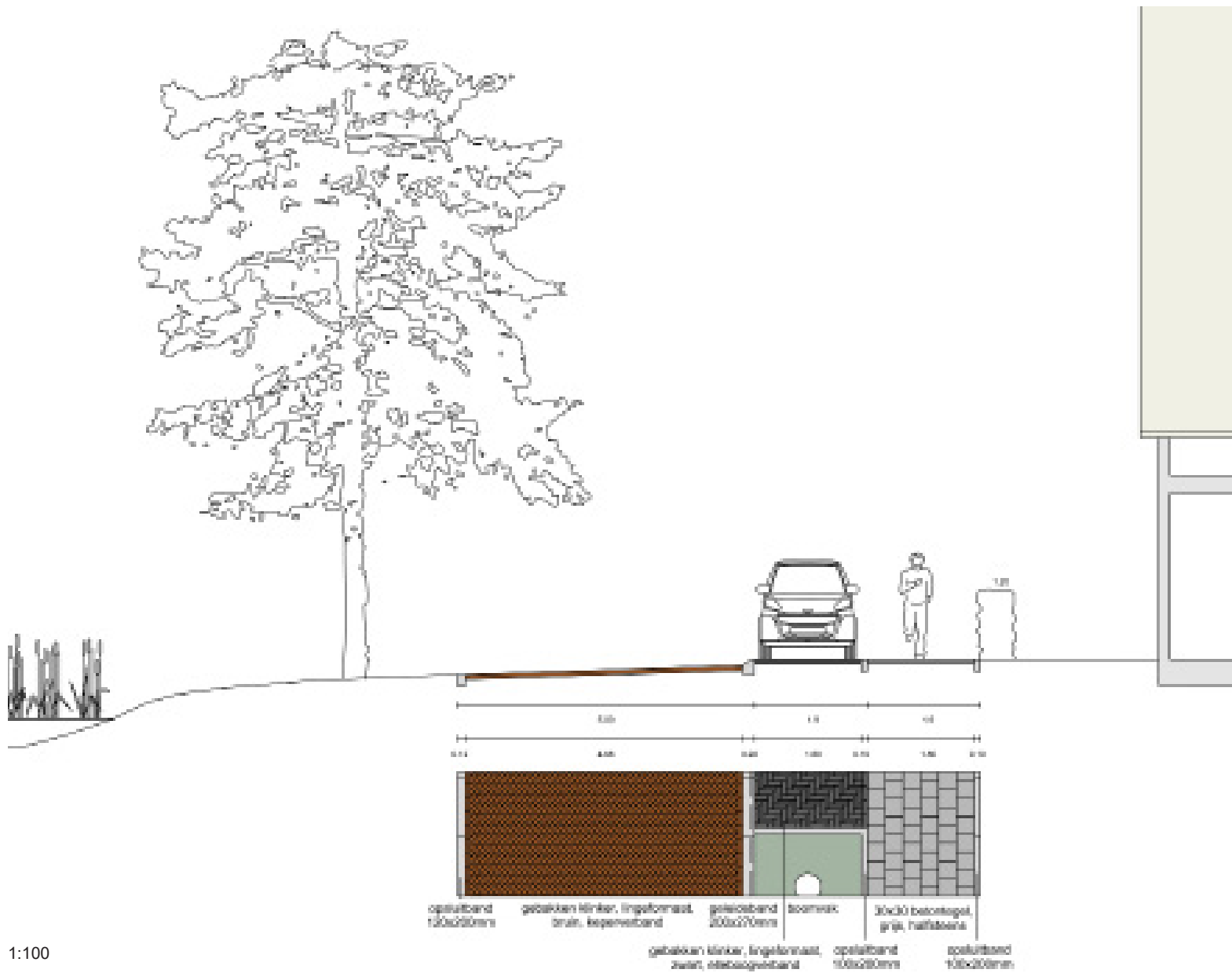




1:100

Profiel A3
Woonstraat (langs greppel)

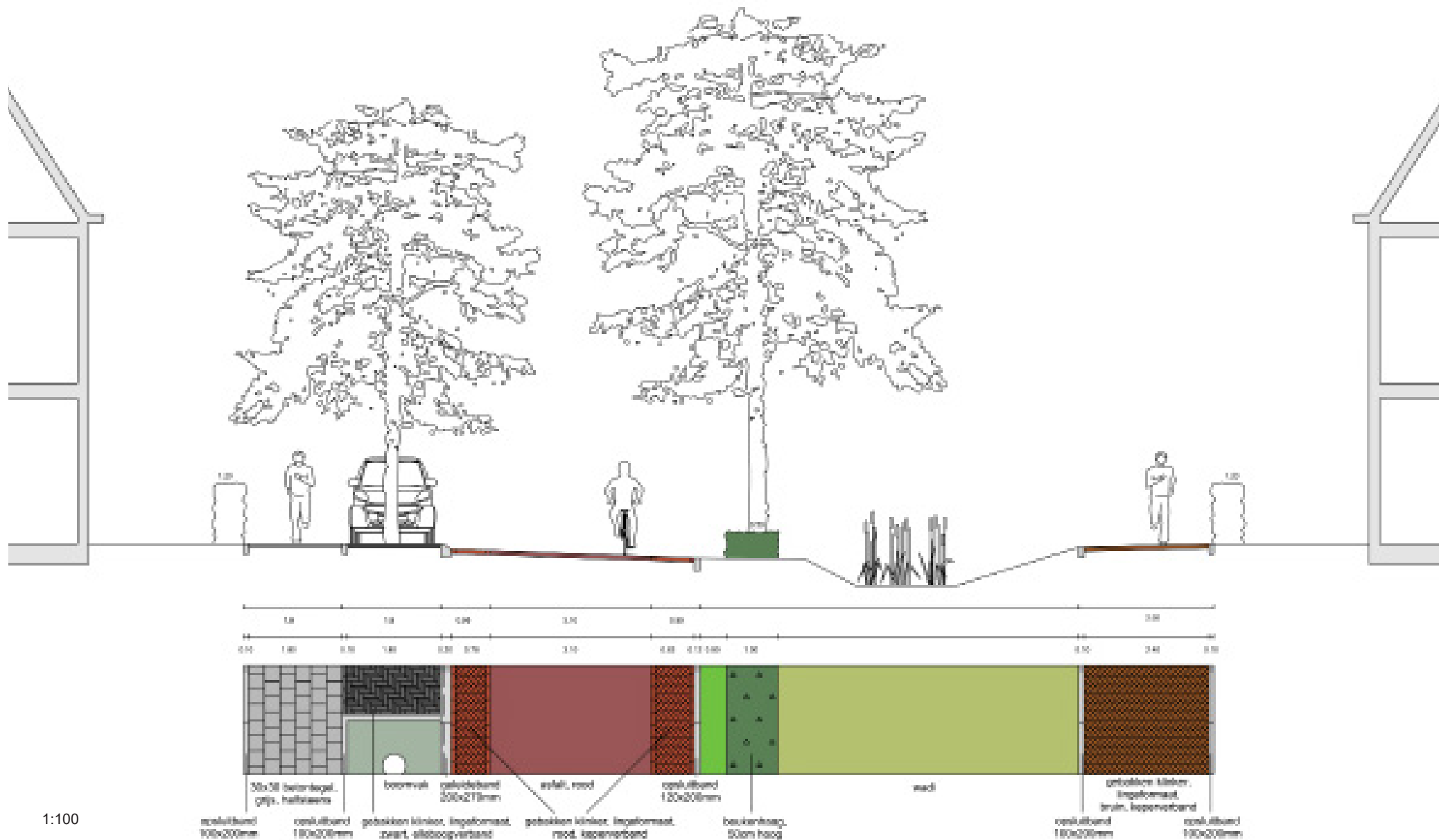




Profil A5
Woonstraat (langs strabrecht)



Profil B
Plein



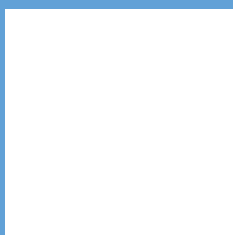
Profiel C1

Centrale As (fietsstraat, auto te gast)









www.sab.nl
project 230388

Augustus 2025

