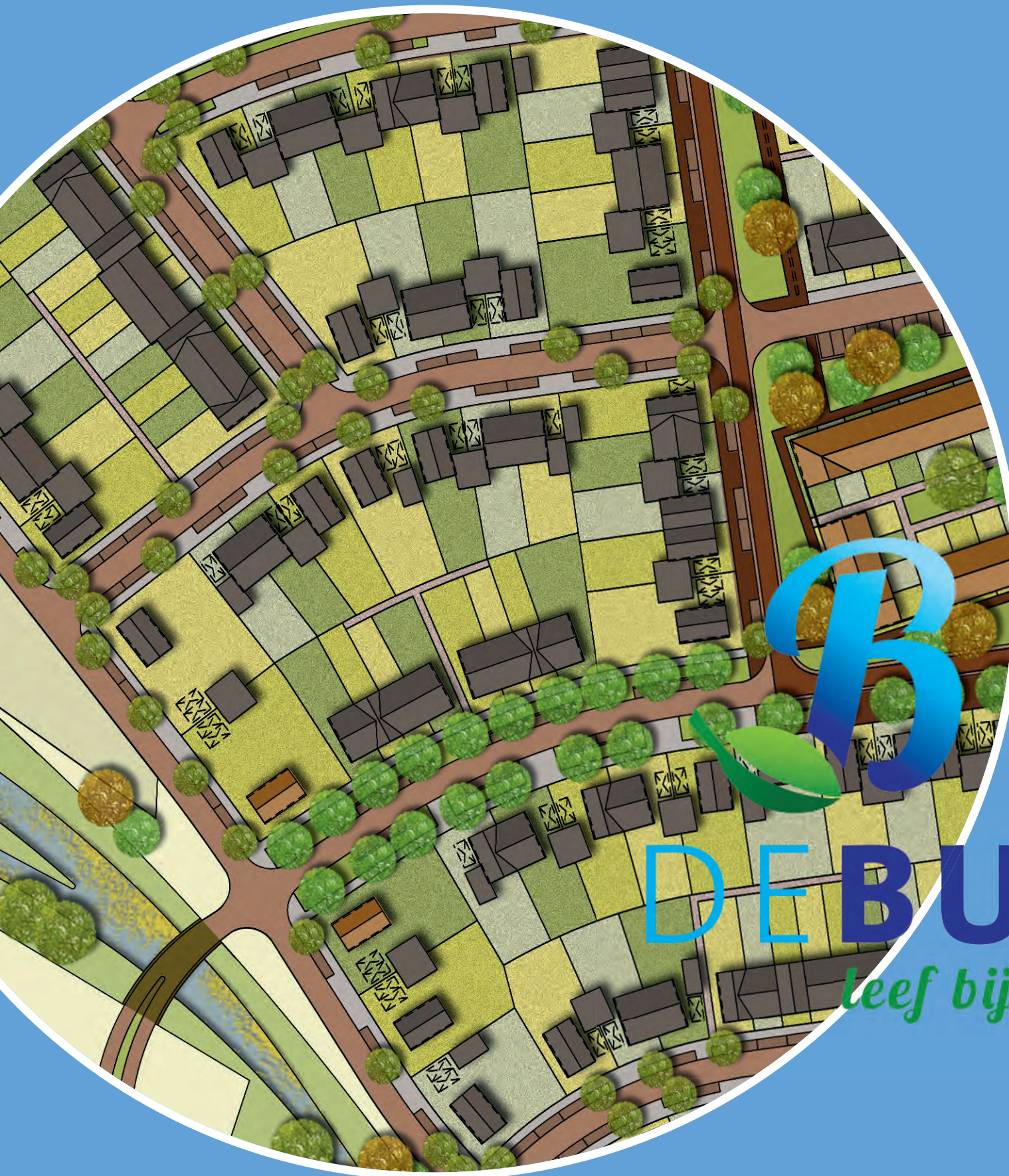


Heeze De Bulders

Stedenbouwkundig plan
& beeldkwaliteitsplan



DE BULDERS

leef bijzonder!

inbo





5	1. Inleiding
9	2. Stedenbouwkundig plan
43	3. Beeldkwaliteit

Uitvoeringsplan



1. Inleiding

Aanleiding

De Bulders Woningbouw BV, een samenwerking tussen de gemeente Heeze-Leende, de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en een aantal ontwikkelende partijen zijn voornemens te komen tot de realisatie van de duurzame woonwijk De Bulders. De Bulders is typisch Brabants kleinschalig, zowel in structuur als in de verschijningsvorm van de woonomgeving. De Bulders zal in de loop van de komende 15-20 jaar worden tot stand komen, waarbij iedere nieuwe fase een duidelijke afgerond geheel zal 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 randweg zal de functie van de route Leenderweg-Emmerikstraat-Kruis-Oudenmolen overnemen waarna deze kan worden heringericht als verblijfsgebied. De Bulders als woningbouwlocatie heeft een omvang van ca. 22,8 hectare en in totaal zullen er circa 350 woningen worden gebouwd. De woningen worden in verschillende fasen gerealiseerd. Bescheiden aantallen woningen worden zo jaarlijks toegevoegd. Dit vindt plaats in twee deelgebieden, één deelgebied is gelegen aan de westzijde van De Bulders en kent haar begrenzing in de nieuwe randweg aan de zuid- en westzijde, de bestaande watergang aan de noordzijde en het Kruis aan de oostzijde. Het andere deelgebied, dat verreweg het grootste deel van de woningen herbergt, is gelegen ten noorden van de nieuwe randweg, ten oosten van het hoogspanningstracé en grenst aan 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.

De woningbouwopgave voor De Bulders richt zich op het tot stand brengen van reguliere woningbouw, bestaande uit grondgebonden woningen in de rij, twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen. De Bulders toont zich als een kleinschalige en dorpse woonomgeving met een Brabants karakter. Een menging van woningtypen met uiteenlopende verschijningsvorm draagt positief bij aan de gemoedelijke sfeer, zoals

ook in de bestaande kern van Heeze. Daarnaast is De Bulders een wijk waarin 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 verbeeldt en verwoordt de organisatie en opzet van de buurt De Bulders. In een toelichting en kaartbeelden wordt inzicht gegeven in de beoogde opzet van de verkaveling, de ligging van wegen, groenvoorzieningen, speelplekken etc. Daarbij voorziet het beeldkwaliteitsplan in een kader ter inspiratie. De partijen en bewoners van de toekomst worden uitgenodigd op zoek te gaan naar de plek, de woning en het stukje Heeze waar zij graag willen wonen.

Proces

Het totstandkomingsproces van het stedenbouwkundig plan voor De Bulders vindt haar vertrekpunt in de door de gemeente Heeze-Leende en De Bulders Woningbouw BV geformuleerde (duurzame) uitgangspunten. Het woonwensenonderzoek en de enquête geven inzicht in de eisen en wensen die de potentiële bewoners van De Bulders belangrijk achten. Al deze aspecten zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Van een projectgroep -bestaande vakspecialisten van de gemeente Heeze-Leende, vertegenwoordigers van De Bulders Woningbouw BV en Inbo- is het plan opgesteld. Daarbij heeft afstemming en consultatie met de uitvoerende en ontwikkelende partijen plaatsgevonden, zodat het plan ook bij deze partijen draagvlak heeft.

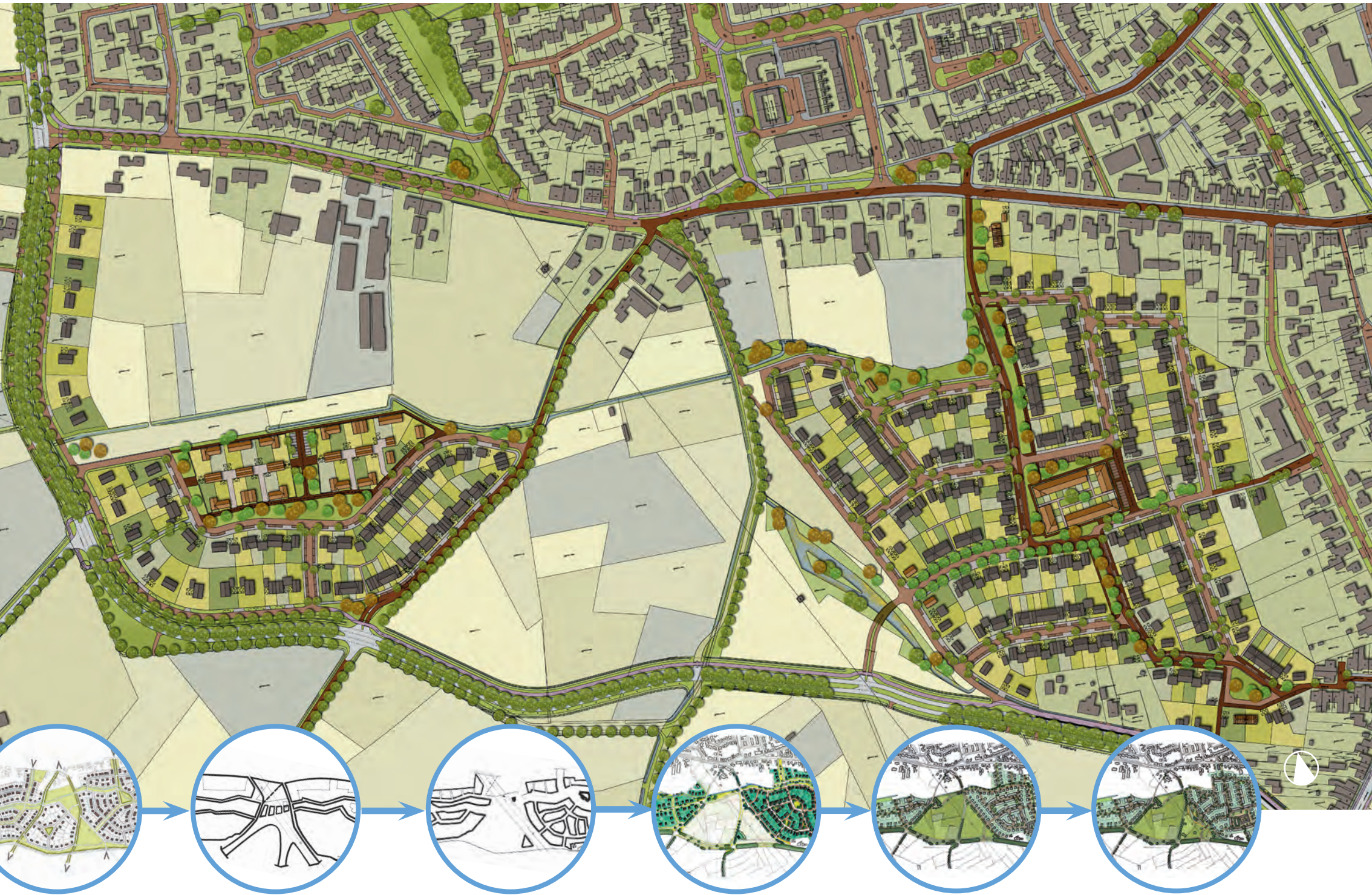
Op basis van dit stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitskader wordt het bestemmingsplan opgesteld. Daarnaast dient er een inrichtingsplan te worden opgesteld, die aansluit bij de kern Heeze en tevens de lange(re) ontwikkelingstijd kan dragen.

Dit plan is getoetst door de gemeentelijke projectgroep. Nu staan we aan de vooravond van de besluitvorming omtrent De Bulders.

stededenbouw



vwkundig
plan



Proces van ruimtelijk onderzoek

2. Stedenbouwkundig plan

Hoofdpzetz

De structuur van het stedenbouwkundige plan voor 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 en één ten westen van deze ruimte. Beide woongebieden krijgen een eigen accent in de nadere uitwerking waardoor deze zich ten opzichte van elkaar onderscheiden.

In het westelijk gelegen woongebied 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.

Ook de woningen die in het kader van de 'ruimte voor ruimte-regeling' worden gerealiseerd zijn in dit westelijke gebied gepositioneerd. De woningen kennen royale kavels en veel vrijheid ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden. Bijzonder deel van het gebied bestaat uit het centraal gelegen cluster waarbinnen uitsluitend woningen in lichte kleurstelling mogen worden gerealiseerd.

In het oostelijk deel van De Bulders wordt het overgrote deel van de woningen gerealiseerd. Ook hier is sprake van een uiteenlopend woningbouwprogramma bestaande uit grondgebonden rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. 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. In het oostelijk woongebied is een centrale drager geïntroduceerd die als typische verdichte

dorpsstraat De Bulders verbindt met de bestaande kern van Heeze. De drager takt aan op verlengde van de Schoolstraat en op de Mulkhoek aan de oostzijde van het gebied. Deze beide verbindingen zijn speciaal voor het langzaam verkeer bedacht waarmee dagelijkse verplaatsingen richting het centrum of naar school etc. mogelijk worden. Het autoverkeer van De Bulders wordt overigens geheel via de nieuwe randweg afgewikkeld. De binnenkomst van De Bulders vanaf deze weg wordt voorzien van een accent bestaande uit rijzige gebouwen aan de rand van het woongebied. Centraal in het oostelijke deelgebied, op het kruispunt van de belangrijkste verbindingen, is een object voorzien. Het object bestaat uit een hof, een eenduidig ontworpen gebouwcomplex, dat als markant middelpunt van het gebied positie neemt en daarmee als oriëntatiepunt kan gaan dienen. Het gemengde woningbouwprogramma toont zich in de basis in de kleuren rood, rood-bruin en incidenteel grijs-antraciet. De meeste woningen zijn voorzien van een voortuin (met haag), langs de centrale drager kunnen ook woningen direct langs de straat worden gepositioneerd of met een (verhard) gevelstoepje. Dit om het beoogde gevarieerde verdichte dorpse beeld te versterken.

Accenten

De woningbouwopgave van De Bulders heeft betrekking op grondgebonden woningbouw. Om op bepaalde plekken, bijvoorbeeld bij de entree tot de wijk, een accent aan te brengen worden specifieke eisen ten aanzien van de uitwerking van de desbetreffende woning(en) meegegeven. Deze zogenaamde stedenbouwkundige accenten dragen er toe bij dat gebieden een meer onderscheidend vermogen krijgen of dat de leesbaarheid van de stedenbouwkundige structuur toeneemt.

In totaal zijn er 7 accenten in De Bulders opgenomen. In het oostelijk deelgebied zijn er twee accenten die de entree tot de wijk versterken, één accent fungeert als poort tot het oostelijk deelgebied, één accent heeft een sterk objectkarakter als hofbebouwing en één accent maakt een plek meer bijzonder. In het westelijke deel is een accent als ruimtelijk sterk samenhangend bebouwingscluster opgenomen en is op de hoek bij het Kruis een accent voorzien. In het beeldkwaliteitsplan zijn specifieke uitwerkingsregels voor deze accenten opgenomen.





Accent

Accent
HOF

Accent

Accent

Accent

Proefverkaveling

Het stedenbouwkundig plan toont een proefverkaveling van 349 woningen, onderverdeeld in uiteenlopende typologieën en financieringscategorieën. Omdat sprake is van een lange realisatieperiode, te weten 15-20 jaar, is het goed mogelijk dat het woningbouwprogramma door de jaren heen kan en zal wijzigingen. Vandaar dat de verkaveling als proefverkaveling moet worden aangemerkt.

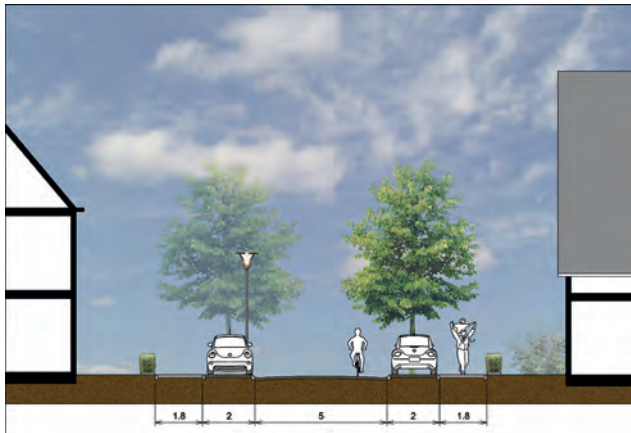
In feite bestaat het stedenbouwkundig plan uit een stelsel van straten en plekken, die vervolgens aaneengesloten vlakken begrenzen waarbinnen woningen worden gerealiseerd (zie kaart op voorgaande pagina). Natuurlijk geeft de proefverkaveling wel een goede indruk van de gewenste dorpse kleinschaligheid en de beoogde ruimtelijke structuur.

Uitgiftestrategie

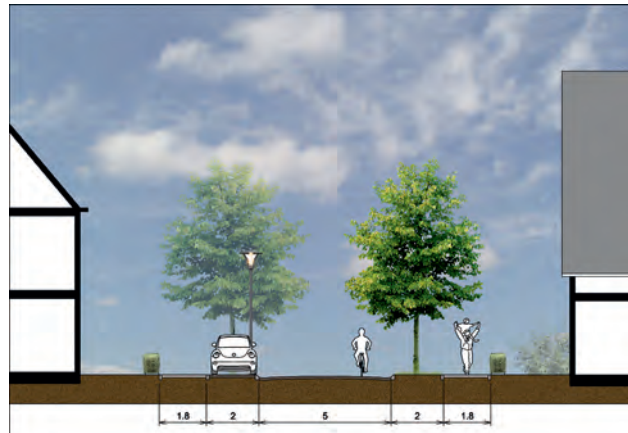
De Bulders als woningbouwlocatie zal over langere periode door meerdere partijen worden gerealiseerd. Om te komen tot een goede samenhang en ruimtelijke-functionele opzet is daarom gekozen te werken met de uitgifte van deelgebieden per straat. Dit betekent dat een uitwerking van een deelgebied altijd betrekking heeft op de woningen ter weerszijden van die straat of straten. Hierdoor kan een goede ruimtelijke samenhang per straat worden bereikt. Dit in tegenstelling tot de uitgifte van deelgebieden waarbij de straat de grens van het deelgebied is. Hier kunnen straatbeelden uit ontstaan waarbij de beide straatwanden onvoldoende ruimtelijke samenhang vertonen omdat de verschillende uitvoerende partijen in opeenvolgende momenten woningen hebben gebouwd. De Bulders kiest voor optimale ruimtelijke samenhang en dus voor een uitgiftebeleid waarbij de straat de eenheid is.

Belangrijk om te vermelden is dat dus de opnamecapaciteit van parkeren in de openbare ruimte bepalend is voor de omvang (en typologie) van de aan de straat gelegen woningbouw. Er is voor De Bulders een 'basisprofiel' ontwikkeld. Dit basisprofiel heeft aan beide zijden langspaarkeervakken gecombineerd met groene bermen. Naarmate het woningbouwprogramma wordt gemaximaliseerd is de straat wat steniger van karakter door de bijbehorende parkeercapaciteit volgens de geldende normering. Meer woningen bouwen dan in de straat als gevolg van de parkeerbehoefte aan kan is dus uitgesloten. Bij een wat lager woningdichtheid wordt dit basisprofiel groener van karakter. Een juiste mix van woningtypen (mede ingegeven vanuit de wens te komen tot een dorpse gevarieerde invulling) geeft voldoende mogelijkheden om zowel parkeren als groen in de straat op te nemen (nevenstaande theoretisch onderzoek omtrent proefverkavelingen aan het basisprofiel laat de mogelijkheden zien). Uiteraard zijn er op dit geïntroduceerde basisprofiel varianten denkbaar, bijvoorbeeld aan de randen van het gebied of langs de centrale drager.

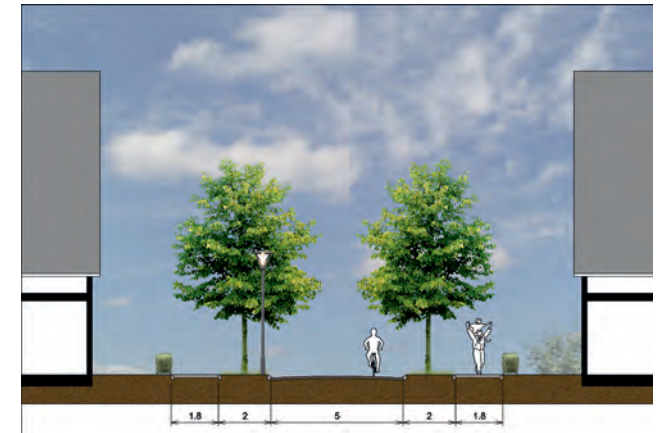




Basisprofiel bij maximale woningdichtheid

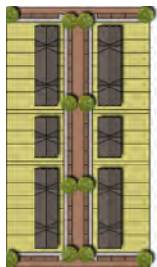


Basisprofiel bij gemiddelde woningdichtheid



Basisprofiel bij lage woningdichtheid

Mogelijkheden basisprofiel



Model 1
30 rijwoningen

Benodigd: 46,5pp

Capaciteit: 40pp

Balans: **-/- 6,5pp**

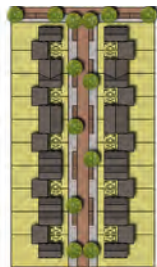


Model 2
15 rijwoningen
10 tweekappers

Benodigd: 31,8pp

Capaciteit: 32pp

Balans: 0,2pp



Model 3
20 tweekappers

Benodigd: 17,0pp

Capaciteit: 17pp

Balans: 0,0pp



Model 4
10 rijwoningen
5 vrijstaand

Benodigd: 10,0pp

Capaciteit: 10,0pp

Balans: 0pp



Model 5
10 vrijstaand

Benodigd: 3,0pp

Capaciteit: 4pp

Balans: 1,0pp

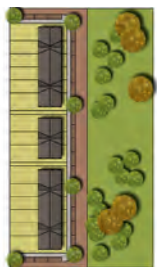


Model 6
15 rijwoningen
5 vrijstaand

Benodigd: 24,8pp

Capaciteit: 25pp

Balans: 0,2pp

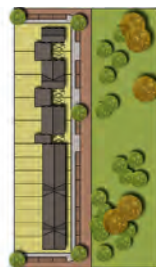


Model 7
15 rijwoningen

Benodigd: 23,3pp

Capaciteit: 20pp

Balans: **-/- 3,3pp**



Model 8
8 rijwoningen
5 tweekappers

Benodigd: 16,7pp

Capaciteit: 17pp

Balans: 0,3pp



Model 9
10 tweekappers

Benodigd: 8,5pp

Capaciteit: 9pp

Balans: 0,5pp



Model 10
15 rijwoningen
10 tweekappers

Benodigd: 31,8pp

Capaciteit: 20pp

Balans: **-/- 12pp**



Model 11
15 rijwoningen
10 tweekappers

Benodigd: 31,8pp

Capaciteit: 15pp

Balans: **-/- 17pp**



Model 12
8 rijwoningen
5 tweekappers
6 vrijstaand

Benodigd: 18,5pp

Capaciteit: 19pp

Balans: 0,5pp

Test (on)mogelijkheden basisprofiel gecombineerd met woningbouwprogramma (volgens geldende parkeernormen; zie bij facet verkeer en parkeren)

Planfacetten

In een aantal facetkaarten wordt inzicht gegeven op relevante aspecten van het stedenbouwkundig plan voor De Bulders. Hoewel de facetkaarten een gedetailleerd beeld geven, moet vermeld worden dat deze gebaseerd zijn op de proefverkaveling die voor De Bulders is opgesteld. De aspecten zullen in een latere planontwikkelingsfase per deelgebied worden uitgewerkt, maar deze facetkaarten geven wel de ambities en bedoelingen goed weer. De uitwerking kan afwijken van de getekende proefverkaveling, maar zal wel moeten voldoen aan de principes en oplossingen die in de facetkaarten zijn vastgelegd.

Duurzaamheid

De Bulders wordt misschien wel de meest duurzame wijk van Brabant. Een steeds bewuster omgaan met het milieu en energie heeft er inmiddels toe geleid dat er grote belangstelling bestaat voor duurzame woningbouw en een energiezuinig of zelfs energieneutraal huis.

De ambitie voor De Bulders is dat zij in haar facetten duurzaam wil zijn, de duurzaamheid van De Bulders is dan ook intrinsiek. Dat betekent dat een groot deel van de woningen een gunstige zonoriëntatie (kaprichting) kent, en dat de wijk 'gasloos' is en 'energie neutraal' (betreft een ambitie, onderzoek naar de mogelijkheden moet nog plaatsvinden). Hiermee is een grote stap gezet in de verduurzaming van de energievoorziening. In De Bulders zal energie worden gezocht en gevonden door toepassing van warmtepompen en de verwarming van huizen met gebruik van de bodemtemperatuur. De woningen worden gebouwd volgens het principe van Active House en het zogenaamde Slim Bouwen. Hierdoor ontstaan woningen die bijzonder energiezuinig en onderhoudsarm zijn, flexibel indeelbaar met mogelijkheden op het gebied van domotica en ook nog eens te realiseren met een korte bouwtijd.

Hoe ziet de woning in De Bulders eruit? *1)

- zoveel mogelijk met het dakvlak op de zon georiënteerd;
- energieneutraal;
- woning gericht op drie elementen: licht, zicht en lucht;

- natuurlijke of hybride ventilatiesystemen toepassen;
- warmtepomp (in plaats van gasaansluiting);
- warm tapwater;
- domotica en slimme sturing toepassen;
- nachtventilatie;
- dynamische zonwering;
- gebouwd volgens principes Active House en Slim Bouwen.

Ook in de inrichting van de openbare ruimte is De Bulders duurzaam. Hierdoor straalt De Bulders integrale duurzaamheid uit. Slimme (led) verlichting, natuurlijke en/of herbruikbare materialen en de natuurlijke inrichting van bijvoorbeeld speelplekken dragen bij tot een overtuigend totaalbeeld van de wijk.

Het definitieve duurzaamheidsprogramma zal samen met de ontwikkelende partijen en potentiële bewoners nader worden vormgegeven en worden meegenomen bij de verdere ontwikkeling.

**1) Dit betreft een voorlopige opsomming. Een definitief duurzaamheidspakket zal bij de verdere uitwerking van de deelgebieden van De Bulders worden vastgesteld.*



Woningbouw, bouwblok en kavel

Het woningbouwprogramma voor De Bulders bestaat uit circa 350 woningen, waarvan 328 woningen als projectmatige woningen worden gerealiseerd en 21 woningen als woning onder particulier opdrachtgeverschap tot stand komen. Voor de vrijstaande woningen (met kavels van 600m²) geldt dat deze wellicht ook geschikt zijn voor particulier opdrachtgeverschap. Voor alle woningen geldt dat het grondgebonden woningen betreft.

Woningbouwprogramma / normkavels

• Rijwoningen, beuk 5,7m (150m ²)	76 w
• Hoekwoning, beuk 5,7m (200m ²)	39 w
• Twee-onder-een-kap-woning (300m ²)	166 w
• Vrijstaande woningen (600m ²)	37 w
• Vrijstaande projectmatige woningen (450m ²)	10 w
• Vrijstaande woningen , part. opdrachtgeverschap (700m ²)	4 w
• Vrijstaande woningen, ruimte-voor-ruimte-kavel (875m ²)	17 w
(vv. 8 buiten plangebied)	

Ruimte-voor-ruimte-kavels

De vrijstaande woningen onderdeel uitmakend van de 'ruimte voor ruimte-regeling' zijn gelegen aan de zuid en westzijde van het westelijk gelegen deelgebied. De kavels van deze woningen zijn ruim tot zeer ruim. Voor de woningontwerpen geldt dat deze veel vrijheden kennen. Ten behoeve van een goede ruimtelijke samenhang met de omliggende woningen is een kleurpalet bepaald waar ook deze woningen volgens de 'ruimte voor ruimte-regeling' aan moeten voldoen (zie ook hoofdstuk 3 'Beeldkwaliteit').

Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige opzet van De Bulders bestaat uit verschillende woonstraten met een bescheiden lengte. Aan de straten zijn de woningen gesitueerd, alle woningen hebben een geveltuin of voortuin. De straten hebben verschillende richtingen waardoor de gewenste kleinschaligheid kan worden bereikt. Centraal in het plan ligt een groene as. 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 de rijwoningen). Hierdoor kan een zo ontspannen mogelijk straatbeeld worden bereikt. De uitwerkingsregels en aanvullende richtlijnen voor de woningen zijn ondergebracht onder hoofdstuk 3. Beeldkwaliteit.

De navolgende facetkaarten zijn in bovenstaand kader opgenomen:

- Bebouwingsstructuur
- Overzicht PO-kavels
- Woningtypen
- Bouwhoogte
- Kapvorm
- Rooilijn en oriëntatie
- Erfafscheidingen





Bebouwingsstructuur

 Bebouwing



Particulier Opdrachtgeverschap

-  PO-kavels
-  Overige bebouwing



*Woningbouwprogramma
(proefverkaveling)*

■	Rijwoning 5,7m	76
■	Rijwoning 5,7m hoek	39
■	Twee-onder-één-kap-woning	166
■	Vrijstaand	37
■	Vrijstaand projectmatig	10
■	Vrijstaand particulier opdrachtgeversschap	4
■	Vrijstaand ruimte-voor-ruimte-kavel	17



Bouwhoogte

-  Maximaal 2 lagen met kap
-  Maximaal 3 lagen met kap
-  2 lagen met kap



Kapvorm

-  Langskap als basis, afgewisseld met dwarskap
-  Langskap
-  Vrij



Rooijen en oriëntatie

-  Parallel aan straat;
minimaal 3 meter vanaf erfgrans, ca. 1 meter voorstoepje
(verhard) of bebouwing incidenteel op erfgrans
-  Parallel aan straat, minimaal
3 meter vanaf erfgrans
-  Vrije oriëntatie, ca. 1 meter voorstoepje (verhard) of
bebouwing op erfgrans
-  Vrije oriëntatie, minimaal 3 meter vanaf erfgrans
-  Vrije oriëntatie, minimaal 10 meter vanaf erfgrans



Erfafscheidingen

-  Lage heg
-  Hoge heg
-  Voorstoepje
-  Gemetselde tuinmuur icm hekwerk
(onderdeel van de architectuur)
-  Lage heg / hoge heg / voorstoepje / gebouw op erfgrans
-  Lage of hoge heg



Schwerger

Infrastructuur, verkeer en parkeren

De Bulders kent als wijk twee vervoersmodaliteiten. Met de auto is de wijk vanaf de nieuwe randweg bereikbaar. De Bulders krijgt twee aansluitingen, één voor het westelijk en in voor het oostelijk deelgebied. De wegen binnen de wijk zijn allemaal volgens het principe van duurzaam veilig ingericht, 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 worden geboden. Deze langzaam verkeer aansluitingen zijn overigens ook te benutten als calamiteitendoorgang.

Het parkeren van de auto vindt zo veel mogelijk op eigen terrein plaats.

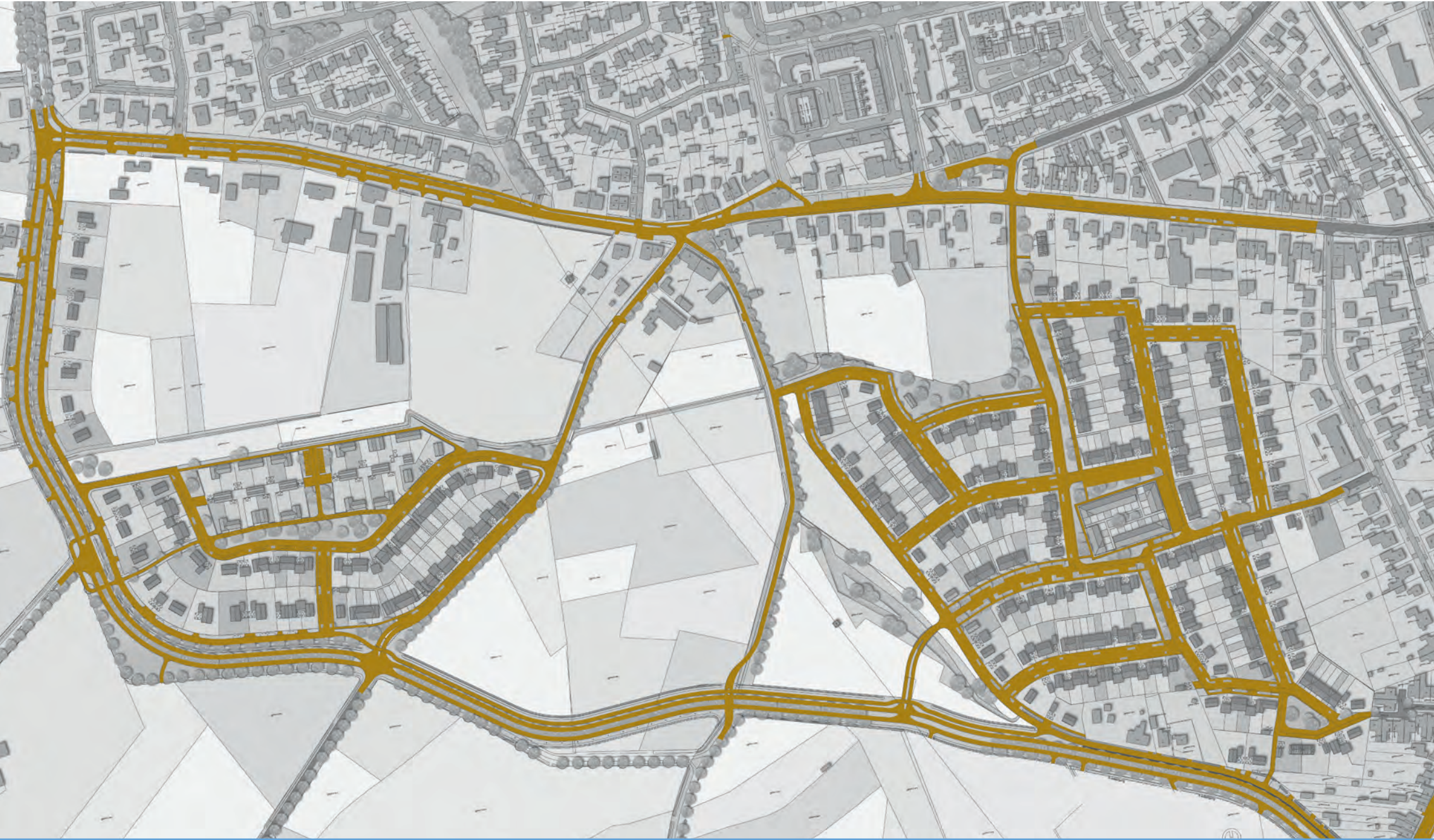
Voor iedere vrijstaande of half vrijstaande woning geldt dat er twee respectievelijk één parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd. De garage wordt hier niet in mee geteld (garage=0 parkeerplaats). Voor de overige woningen geldt dat parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Bezoekers 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 nevenstaand schema).

De navolgende facetkaarten zijn in bovenstaand kader opgenomen:

- Stratenpatroon
- Domein auto
- Parkeren
- Domein langzaam verkeer

Parkeernormering		Telmijze parkeren op eigen terrein	
Rijwoningen	1,55pp/w	Enkele oprit zonder garage (oprit min. 5m diep)	1
Hoekwoning	1,55pp/w	Lange oprit zonder garage of carport	2
Twee-onder-een-kap-woning	1,85pp/w	Dubbele oprit zonder garage (oprit min. 4,5m breed)	2
Vrijstaande woningen	2,10pp/w	Garage zonder oprit (bij woning)	1
Vrijstaande projectmatige woningen	1,85pp/w	Garage met enkele oprit (oprit min. 5m diep)	2
Vrijstaande woningen , part. opdrachtgeverschap	2,10pp/w	Garage met lange oprit	3
Vrijstaande woningen, ruimte-voor-ruimte-kavel	2,10pp/w	Garage met dubbele oprit (oprit min. 4,5m breed)	3
			Theoretisch aantal
			Berekeningsfactor



Stratenpatroon

 Straat / (zand)pad / trottoir / fietspad



Domein auto

-  Domein auto
-  Parkeren
-  Eénrichtingsverkeer autoverkeer
-  Afsluiting voor autoverkeer



Parkeren

-  Langsparkeervak
-  Haaksparkeren
-  Parkeren op eigen terrein

De
parkeercapaciteit
in de straat bepaalt
het maximaal toegestane
woningbouwprogramma aan
deze straat.



Domein langzaam verkeer

-  Domein voetganger
-  Domein fietser (fietspad)
-  Domein fietser (meefietsen op straat, auto te gast)
-  Domein fietser (meefietsen op straat)

*Er wordt
voor fietsers een aantal
verbindingen tussen randweg
en dorp gerealiseerd, ten dele
door De Bulders. Op deze wijze
ontstaat een fijnmazig stelsel van
fietsverbindingen tussen randweg
en dorpscentrum.*





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 aan de centrale groene ruimte aanwezig. 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 het buiten te spelen, ook voor de ouders of ouderen zijn het prettige en aangename plekken waar men elkaar kan ontmoeten.

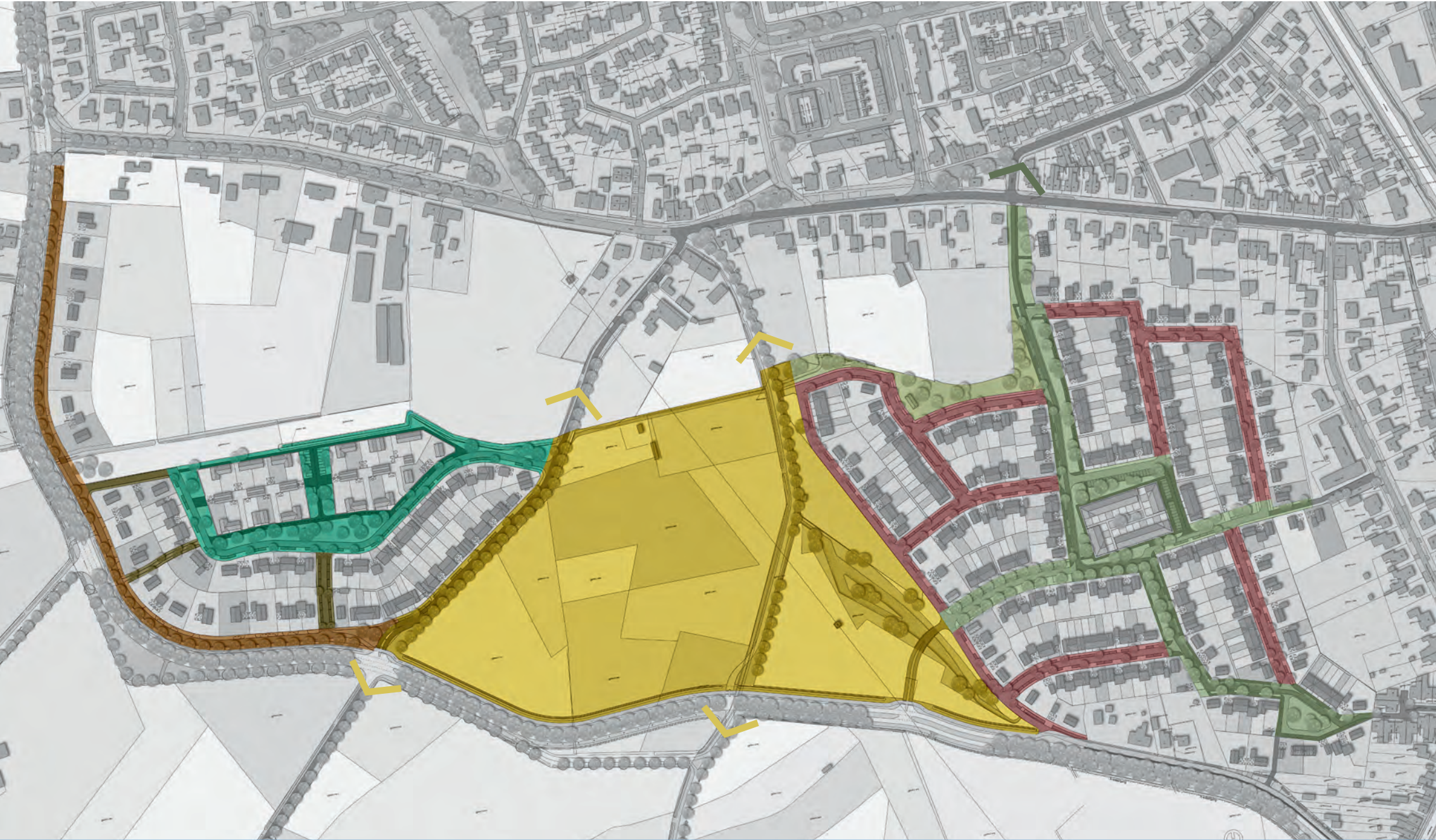
De woonstraten binnen De Bulders kennen ook een groene inrichting, maar daar moet bij worden vermeldt dat de daadwerkelijk hoeveelheid te realiseren groen sterk afhankelijk is van het aantal en type woningen dat in die straat wordt gerealiseerd. Meer woningen betekent veelal meer parkeerdruk, meer parkeerdruk heeft minder groen in de straat als gevolg. Dat betekent dat de (groene) inrichting van de woonstraten een afwisselend karakter zal hebben, iets dat zeker goed past bij de gewenste dorpsse kleinschaligheid en afwisseling.

Water komt als structurerend element in De Bulders eigenlijk niet voor. De bestaande watergang vormt de noordelijke begrenzing van het westelijk deelgebied. De ligging en functie van de watergang blijft volgens de huidige situatie in stand. Binnen het westelijk deelgebied zal het zogenaamde gebiedseigen water eerst naar de groenvoorzieningen worden geleidt, daarna kan het afvloeien naar deze watervoerende greppel.

In het oostelijk deelgebied krijgt de bestaande watergang een nieuw verloop. In de huidige situatie vormt de waterloop deels de noordelijke begrenzing van het gebied en deels ligt het als vrijliggende watergang in het gebied. Deze ligging geeft beperkingen op de ontwikkelingsmogelijkheden van het deelgebied, en daarom is gekozen voor het omleggen van deze watergang via de zuidwestelijke zijde van dit gebied.

De navolgende facetkaarten zijn in bovenstaand kader opgenomen:

- Sfeergebieden openbare ruimte
- Materialen openbare ruimte
- Thematisering verlichting
- Groen en water
- Te handhaven bomen
- Spelen
- Nutsvoorzieningen



Sfeergebieden openbare ruimte

(voor gedetailleerde uitwerking:
zie hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit)

- Landelijk gebied (Strabrecht)
- Westelijke centrale ruimte
- Westelijke straatjes
- Westelijke parallelstraat (fietsstraat)
- Oostelijke groene drager en entreestraat
- Oostelijke woonstraten
- Oostelijke groene plek



Materialen openbare ruimte

(Voorstel t.b.v. een nog op te stellen inrichtingsplan. Voor gedetailleerde uitwerking en profielen: zie hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit)

- Centrale ruimten parkeren
(betonnen bruine klinker)
- Centrale ruimten rijloper
(gebakken bruine klinker)
- Centrale ruimten trottoir
(gebakken bruine klinker of tegel)
- Parallelstraat
(roodasfalt met kasseien bermen)
- Grasveld
(west: ruig gras; oost: gemaaid gras)

- Straat strabrecht west
(betonnen roodbruine klinker)
- Pad strabrecht oost
(onverhard; betonnen bruine klinker)
- Grasveld Strabrecht
(gras weiland)
- Water / watervoerende greppel
(water / gras / riet)
- Talud
(ruig gras)

- Woonstraat parkeren
(betonnen bruine klinker)
- Woonstraat rijloper
(betonnen bruine klinker)
- Woonstraat trottoir
(grijze betontegel)



Thematisering verlichting

-  Strabrecht, mast met uithanger, uitstraling in harmonie met landschap
-  Straatverlichting, paaltopper
-  Centrale ruimten, verbijzonderde paaltopper



Groen & water

Totaalkaart

-  Landschap - weiland
-  Gras / ruig gras
-  Bomen
-  Bomenrij
-  Talud
-  Water / watervoerende greppel



Te handhaven bomen

-  Te handhaven bomen(rij)
-  Nieuwe aanplant



Spelen

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



Nutsvoorziening

● Mogelijke plaatsingsruimte
nutsvoorziening
(transformatorhuisje)

Bij de nadere technische uitwerking van De Bulders zal ook sprake zijn van de plaatsing van zogenaamde nutsvoorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld trafohuisjes. Om te voorkomen dat deze voorzieningen op plaatsen terecht komen die vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst zijn voorziet dit stedenbouwkundig plan in een aantal locaties voor de plaatsing van deze voorzieningen.



Ruimtegebruik

Om het plan financieel door te kunnen rekenen is naast een woningbouwprogramma ook inzicht in het ruimtegebruik benodigd. Bovenstaand is het kaartbeeld en het ruimtegebruiksoverzicht te vinden. De strook RvR-kavels langs de randweg valt buiten de financiële kaders van dit project, en is daarom buiten dit overzicht gehouden.

- Uitgeefbaar terrein
- Verharding - rijbaan
- Verharding - trottoir
- Verharding - parkeren
- Groen
- Water

Ruimtegebruik

Programma TOTAAL

Vk16

Uitgeefbaar	109704	60,9%
Verharding - rijweg	18042	10,0%
Verharding - trottoir	14258	7,9%
Verharding - parkeerplek	4409	2,4%
Groen	31338	17,4%
Water	2409	1,3%

Totaal

180160 controle, gemeten (som bovenstaand)

Plangebied

180177 Plangebied volgens plangrens

Park

0

Randweg

0

Totaal

180177

Deelgebied 1 (west)

Vk16

Uitgeefbaar	31274	65,9%
Verharding - rijweg	5429	11,4%
Verharding - trottoir	3736	7,9%
Verharding - parkeerplek	1058	2,2%
Groen	5757	12,1%
Water	206	0,4%

Totaal

47460 controle, gemeten (som bovenstaand)

Deelgebied I

47479 Plangebied volgens plangrens

Deelgebied 2 (oost)

Vk16

Uitgeefbaar	78430	59,1%
Verharding - rijweg	12613	9,5%
Verharding - trottoir	10522	7,9%
Verharding - parkeerplek	3351	2,5%
Groen	25581	19,3%
Water	2203	1,7%

Totaal

132700 controle, gemeten (som bovenstaand)

Deelgebied II

132698 Plangebied volgens plangrens

beeldkv



Wcilitait



Deelgebied 1
Landelijk karakter

Deelgebied 2
Dorps karakter

3. Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit in De Bulders

Zoals het stedenbouwkundig plan al aangeeft, bestaat De Bulders uit twee sfeergebieden: het landelijke deel (west) grenst aan het agrarische ommeland en het meer dorpse deel (oost) sluit aan op de bestaande kern van Heeze.

De beeldkwaliteit haakt hier uiteraard op in. Er wordt per deelgebied aangegeven wat de beoogde sfeer is en welke ambities er zijn.

Dat wordt in dit geval niet bepaald door allerlei regeltjes, maar meer met handreikingen en inspiratie. De kennis en kunde van de architect en de ontwikkelaar wordt als belangrijk gezien, in het stedenbouwkundig plan is de samenhangende kwaliteit en sfeer reeds vastgelegd.

Op de navolgende pagina's is de ambitie zoveel als mogelijk verwoord door een rondwandeling door de toekomstige wijk, waarbij alle belangrijke aspecten op het gebied van beeldkwaliteit wordt aangegeven. Daarnaast is ter inspiratie een aantal referentiebeelden opgenomen.

Ook zijn er principeprofielen ontwikkeld welke de basis voor het inrichtingsplan leggen. Belangrijk, want de buitenruimte vormt het eenduidige raamwerk binnen De Bulders.

Het is nu zaak alle ontwikkelaars de komende jaren te overtuigen van het hoge ambitieniveau voor en de kwaliteiten in De Bulders. We nodigen eenieder van harte uit om er wat moois van te maken!





Deelgebied 1 Landelijk karakter

- Landschap duidelijk voelbaar
- Ruime kavels / tuinen
- Groene plekken met een 'ruig' karakter
- Bomen en boomgroepen gecombineerd met ruig grasland
- Relatief veel vrijstaande woningen
- Veelheid aan kapsoorten (altijd een kap)
- Lage goothoogten
- Natuurlijke materialen in overeenstemming met omgeving
- Rieten kappen zijn toegestaan
- Ruige materialen in de buitenruimte

Deelgebied 2

Dorps karakter

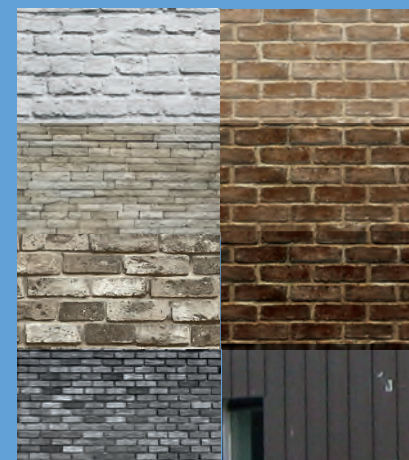
- Meer besloten karakter, met af en toe zicht op landschap
- Ruime kavels afgewisseld met kleinere kavels
- Groene plekken (gecultiveerd) afgewisseld met pleintjes (ontmoeten)
- Plekken worden gevormd door massa
- Vrijstaande woningen afgewisseld met rijwoningen
- Langskappen en dwarskappen, speciale kappen op belangrijke plekken
- Afwisselend beeld in goothoogten
- Kleurgebruik zoals in Heeze, ook gekeimde gevels
- Rieten kappen op belangrijke plekken
- Nette en gezellige dorpse buitenruimte





Kleur en materiaal gevels

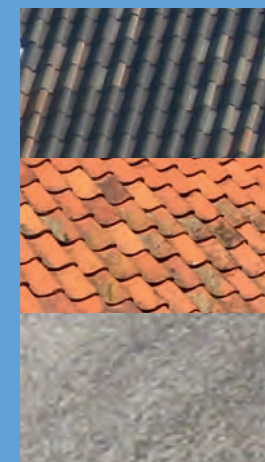
-  Baksteen rood, roodbruin en bruine tinten
-  Baksteen rood, roodbruin, bruin, wittinten en aardetinten of hout donker-grijs en antraciet
-  Baksteen wittinten (mag gekeimd)
-  Baksteen rood, roodbruin, bruin, wittinten en grijs tinten
-  Vrij binnen het gehele bovenstaande kleurenpalet





Kleur en materiaal daken

-  Pannengedekt, antraciet en grijs
-  Rieten kap
-  Pannengedekt, antraciet, grijs en oranje, of rieten kap



beeldkwaliteit west

Een wandeling door de buurt

Omgevingsbeeld en sfeer van het westelijke plandeel

(1) Vanaf de randweg bereiken we via de Kruis de landschappelijk ogende buurt van De Bulders, het westelijke deelgebied. De Kruis is een historische verbinding tussen Heeze en het buurtschap Hazenhurk die in de plannen is ingepast. Zodoende staan de woningen hier prachtig aan het open agrarisch landschap (Strabrecht). Eigenlijk is dit best een bijzondere overgang tussen de bebouwde kom van Heeze en het buitengebied. Wonen op de rand tussen dorp en landschap!

(2) Waar wij de buurt in gaan staat een bijzonder woonhuis. Het huis is door toepassing van een rieten kap en een asymmetrische opbouw, duidelijk anders dan de woningen die er direct omheen staan en vormt zo de entree naar de buurt. Juist vanwege het bijzondere karakter is het een punt geworden waar je plaats kunt bepalen.

(3) Eenmaal aangekomen in de buurt valt direct op dat de beide bebouwingsranden van de binnenruimte een andere verschijningsvorm hebben. De woningen aan de zuidzijde van de straat passen goed in de sfeer van een historisch gegroeide dorpse omgeving. De woningen zijn verschillend ten opzichte van elkaar, maar door het gebruik van overeenkomstige kleuren en materialen vorm het wel een geheel. Een geheel met een prettige samenhang.

(4) De woningen aan de noordzijde van de straat zijn duidelijk als een eenheid gerealiseerd. Hier zijn wel verschillende woningen en woningtypen toegepast maar door de lichte kleurstelling van de gevels en de grijze pannen op de daken toont het zich als een sterk geheel. Het is duidelijk een sterk samenhangend cluster.





Een mooi contrast is ook zichtbaar in de overgangen tussen het kavel en de openbare ruimte. In het noordelijke gebied zijn dit tuinmuurtjes terwijl in het zuidelijk gebied hagen zijn toegepast. Juist de aandacht die er is voor het maken van dit soort verschillen maakt dat deze buurt zo'n sterke beeldkracht heeft gekregen.

(5) De tussenruimte tussen de woongebieden is ingericht als ruig grasland. Daarin zijn solitair geplaatste bomen en boomgroepen aangebracht. De speelvoorziening in de ruimte bestaat uit objecten waarin natuurlijke materialen zoals boomstammen zijn gebruikt. Het ruige karakter van de inrichting geeft een sterk landelijk gevoel, en schept een prettige afstand tussen de woonsferen aan beide zijden van ruimte.

(6) Het gebied is goed doorwaadbaar voor voetgangers en fietsers. Juist de groen ingerichte verbinding van de groene ruimte in de buurt richting de randweg en naar het buitengebied is prettig. Deze verbindingen geven mogelijkheden om een rondje om of door de buurt te maken.

(7) Eenmaal aan de buitenrand van de buurt gekomen valt op dat de woningen hier op grote kavels staan. Deze woningen op ruime kavels geven een prettig gevoel van ruimte en versterken het landelijke karakter. Eigenlijk is hier geen woning gelijk. Toch is het geheel samenhangend. Dat komt omdat er een duidelijk palet van kleuren en materialen is toegepast en dat de groene inrichting van de kavels voor een sterke inbedding zorgt.

Belangrijke punten voor de beeldkwaliteit van deelgebied west

Woningen

- Landelijk karakter
- De woningen hebben in principe een kap, rieten kappen zijn toegestaan
- Variatie in gevelindelingen, nok- en goothoogten
- Korte bouwstroken met weinig symmetrie in verband met afwisseling (maximaal 5 woningen in een rij, en gelijke gevelindeling, dakvorm, steensoort en kleur bij maximaal 4 woningen aaneengesloten)
- Relatief veel vrijstaande woningen
- Natuurlijke materialen in overeenstemming met omgeving

Kavels

- Alle woningen hebben een voortuin
- Relatief veel woningen hebben een ruime kavels, een wereld van tuinen
- Zo veel mogelijk parkeren op eigen terrein
- Hagen als erfgrens, wooncluster heeft muurtjes als erfgrens (zie facetkaart in hoofdstuk 2)

Buitenruimte

- Landschap duidelijk voelbaar
- Groene plekken als grasland met een 'ruig' karakter gecombineerd met bomen en boomgroepen
- Op belangrijke punten bij voorkeur ruige materialen in de buitenruimte (zie profielen op navolgende pagina's)



de vrije kavels kennen een verscheidenheid in massa, maar zijn eenduidig qua materialisering



wooncluster als sterke eenheid



ter inspiratie

*grote tuinen afgezoomd
met hagen versterken het
groene landelijke karakter*



*details zoals dakkapellen worden op een
'landelijke' zorgvuldige wijze ontworpen
passend bij het gekozen archetype*



*boerderij- en schuurachtige
types zijn in dit deelgebied
goed voorstelbaar*

*duidelijk accent bij de entree van het buurtje door
andere toepassing van materialen*



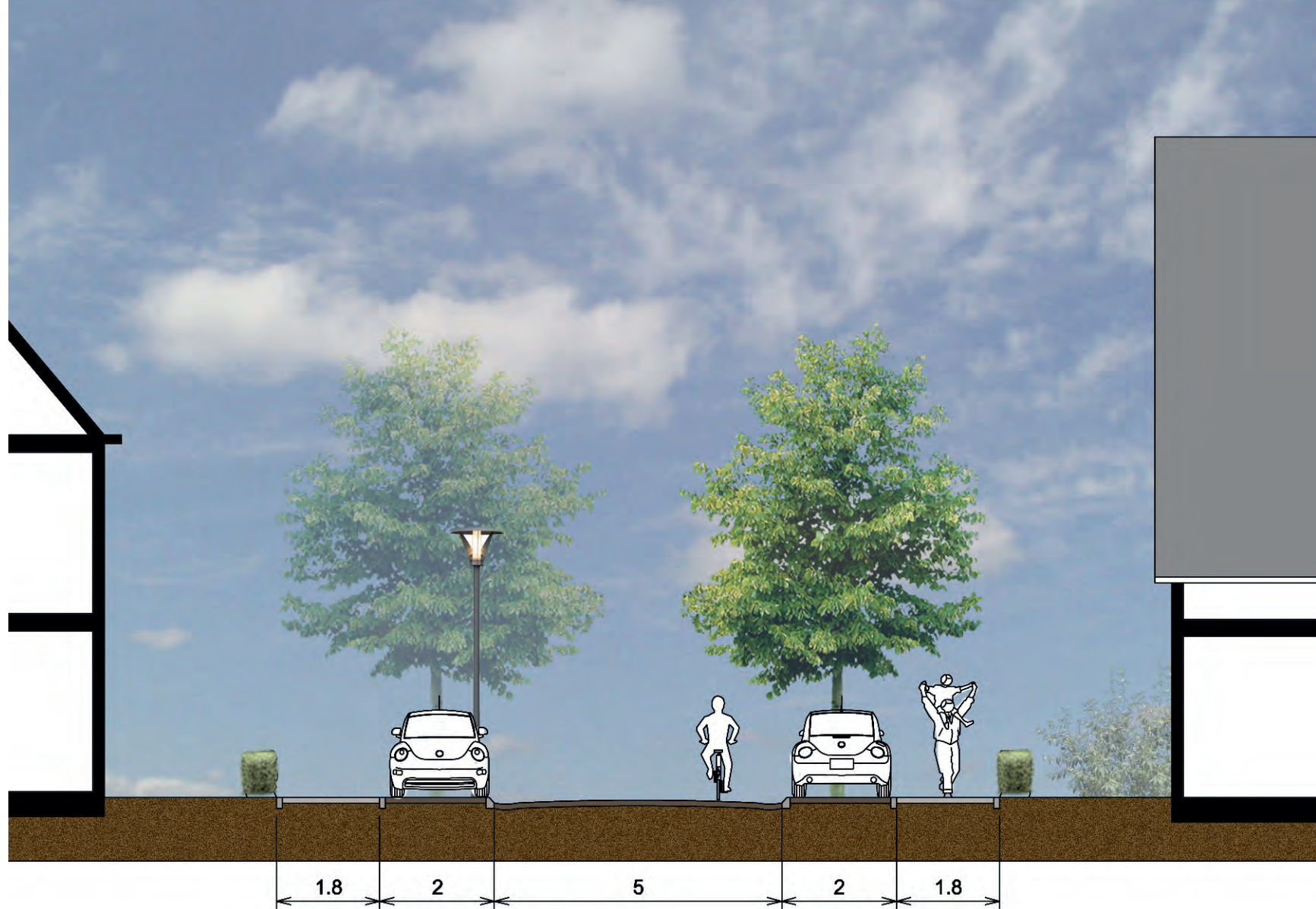
*a-symmetrische volumes en
toepassing van lage goten passen
binnen de beoogde landelijke sfeer*



*ruige natuurlijke materialen in de buitenruimte
vormen het bindende element in de buurt*



1:100



Principeprofiel woonstraat (basisprofiel)

NB Getoonde materialen zijn een voorstel t.b.v. een inrichtingsplan.



Trottoir (betontegels)

Parkeervak gecombineerd met grasstroken
(bruine betonklinkers)

Rijbaan (bruine betonklinkers)

Parkeervak gecombineerd met grasstroken
(bruine betonklinkers)

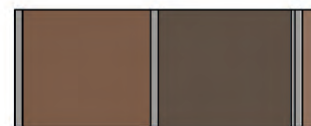
Trottoir (betontegels)

1:100



Centrale ruimte

NB Getoonde materialen zijn een voorstel t.b.v. een inrichtingsplan.



Trottoir (gebakken nuance-bruine klinker of tegel)

Parkeervak gecombineerd met grasstroken (bruine betonklinkers)



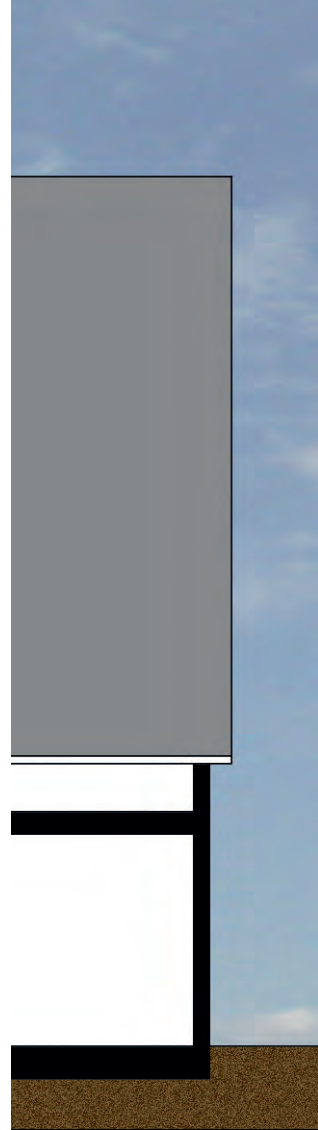


Rijbaan (gebakken bruine klinker)

Grasveld (ruig gras)

Woonpad (gebakken nuance-bruine klinker
of tegel)

1:100



Entreestraat langs landelijk gebied (strabrecht)

NB Getoonde materialen zijn een voorstel t.b.v.
een inrichtingsplan.





Trottoir (betontegels)

Parkeervak gecombineerd met grasstroken
(bruine betonklinkers)

Rijbaan (betonnen roodbruine klinker)

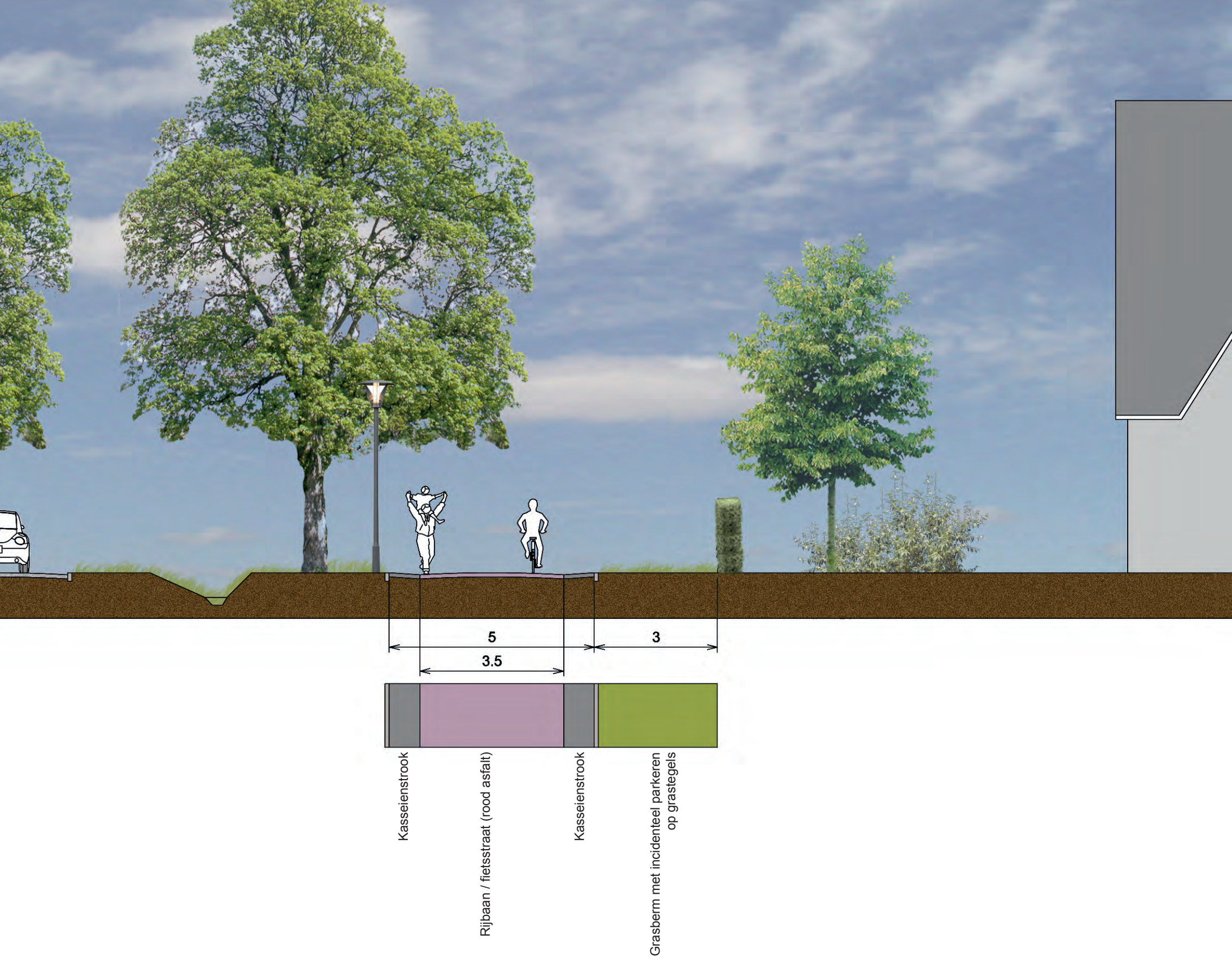
1:100



Parallelstraat randweg (fietsstraat)

NB Getoonde materialen zijn een voorstel t.b.v.
een inrichtingsplan.





beeldkwaliteit oost

Een wandeling door de buurt

Omgevingsbeeld en sfeer van het oostelijke plandeel

(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 landschappelijk ingerichte zone, feitelijk onderdeel van het agrarische tussengebied, de strabrecht. Deze zone vormt de vriendelijke entree tot het oostelijk gelegen deelgebied van De Bulders. In de zone is de nieuwe loop van de huidige watergang aangebracht. De watergang en het natuurlijk ingerichte landschap vormen tevens een interessante spelaanleiding. In dit gebiedje kun je tenminste nog eens 'de natuur' ontdekken.

(3) We naderen nu de rand van het woongebied. Gelijk als in het westelijk deelgebied 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 aanzet is heeft de straat wel degelijk een laanachtig karakter. Aan beide zijden van de straat is een laanbeplanting in een brede grasberm 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 staat een gebouw dat duidelijk een andere maat heeft dan alle omliggende woonbebouwing. Niet dat het gebouw groot en hoog is, maar meer omdat het als object is ontworpen. Het gebouw heeft een lichte kleur en antracietgrijze dakpannen. Daarbij is het rondom naar de buitenzijde georiënteerd en heeft -als verrassing- ook nog een besloten binnenruimte, de hof, waar het mogelijk is elkaar te ontmoeten.





(6) Als we ons in noordelijke (of zuidelijke) 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 noordelijke richting verplaatsen hebben we zicht op de aanliggende woonstraten. De straten zijn niet lang en hebben hierdoor een besloten karakter. Eigenlijk hebben alle woningen een voortuin. De inrichting van de straat is duidelijk. Een rijloper met aan beide zijden parkeerplaatsen en een trottoir. Afhankelijk van de 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 dorpse 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 noordzijde, grenzend aan de Kruis-Emmerikstraat staat wederom een woning als accent. De woning heeft een bijzondere verschijningsvorm als archetype boerderij, en dit toont zich ook in de toepassing van rieten kap, bijvoorbeeld hout als gevelmateriaal en natuurlijke tinten in het kleurgebruik. Deze woning past prima binnen de lintbebouwing aan de Emmerikstraat / Kruis. Zo heeft iedere entree tot De Bulders een aardige verbijzondering gekregen.

Belangrijke punten voor de beeldkwaliteit van deelgebied oost

Woningen

- Dorps karakter met een meer besloten, gezellige sfeer
- De woningen hebben in principe een langskap, voor afwisseling kunnen dwarskappen worden toegepast
- Alle woningen hebben doorgetrokken kopgevel
- Variatie in gevelindelingen, nok- en goothoogten, de rooilijn mag verspringen
- Korte bouwstroken met weinig symmetrie in verband met afwisseling (maximaal 5 woningen in een rij, en gelijke gevelindeling, dakvorm, steensoort en kleur bij maximaal 4 woningen aaneengesloten), uitgezonderd de centrale hof
- Rijwoningen afgewisseld met tweekappers en vrijstaande woningen
- Sterke aaneengeslotenheid van bebouwing aan de groene as (verdichte dorpsstraat als beeldmerk)
- Het object centraal in de groene as toont zich als hof, naar de buitenzijde georiënteerd
- de (auto)entree kan geaccentueerd worden door een meer rijzige bebouwingsmassa
- de accenten langs de groene as aan de noord- en zuidzijde van deelgebied oost kennen een andere beeldkwaliteit. Deze sluiten aan bij de beeldkwaliteit van deelgebied west en hebben een rieten kap

Kavels

- Alle woningen hebben een voortuin, behalve aan de groene as, daar mag ook geveltuintje of voorstoepje worden toegepast
- Zo veel mogelijk parkeren op eigen terrein
- Hagen en muurtjes als erfgrens (zie facetkaart in hoofdstuk 2)

Buitenruimte

- Aansluitend op de sfeer van de kern Heeze, landschap is via enkele doorkijkjes zichtbaar
- Groene plekken (gecultiveerd) afgewisseld met pleintjes (ontmoeten)
- Nette en gezellige dorpse buitenruimte, veel natuurlijke materialen in de buitenruimte (zie profielen op navolgende pagina's)



de entree kan geaccentueerd worden door een meer rijzige bebouwingsmassa



gekromde straatjes met verhoogd parkeren geven een informeel straatbeeld



accenten aan de centrale groene as volgen de landelijke beeldkwaliteit van deelgebied west

ter inspiratie



*woningen aan de open
agrarische ruimte kennen
een afwisselend beeld*



*het object centraal in de groene as toont zich
als hof, naar de buitenzijde georiënteerd*

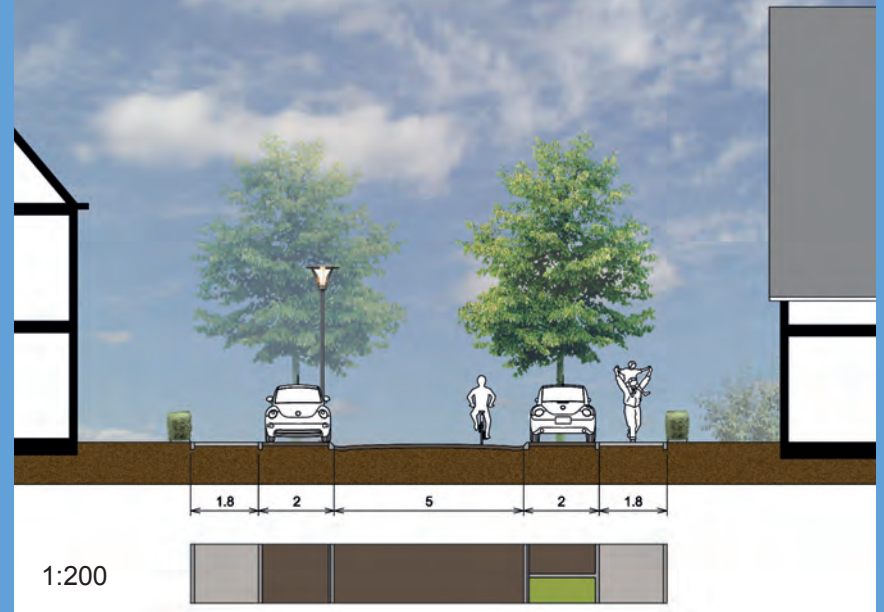


*door het toepassen van verschillende kaprichtingen
ontstaat een ontspannen dakenlandschap*

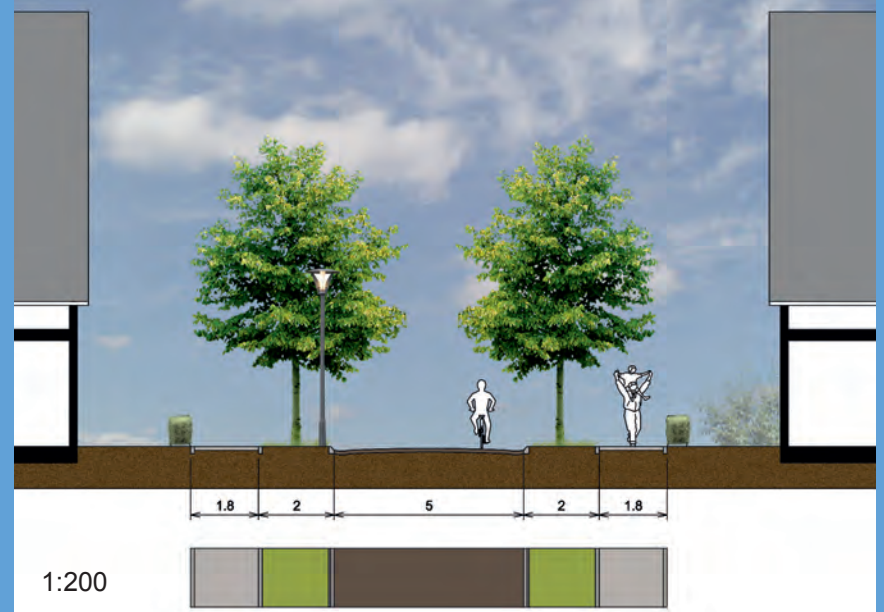


alle woningen hebben een doorgetrokken topgevel

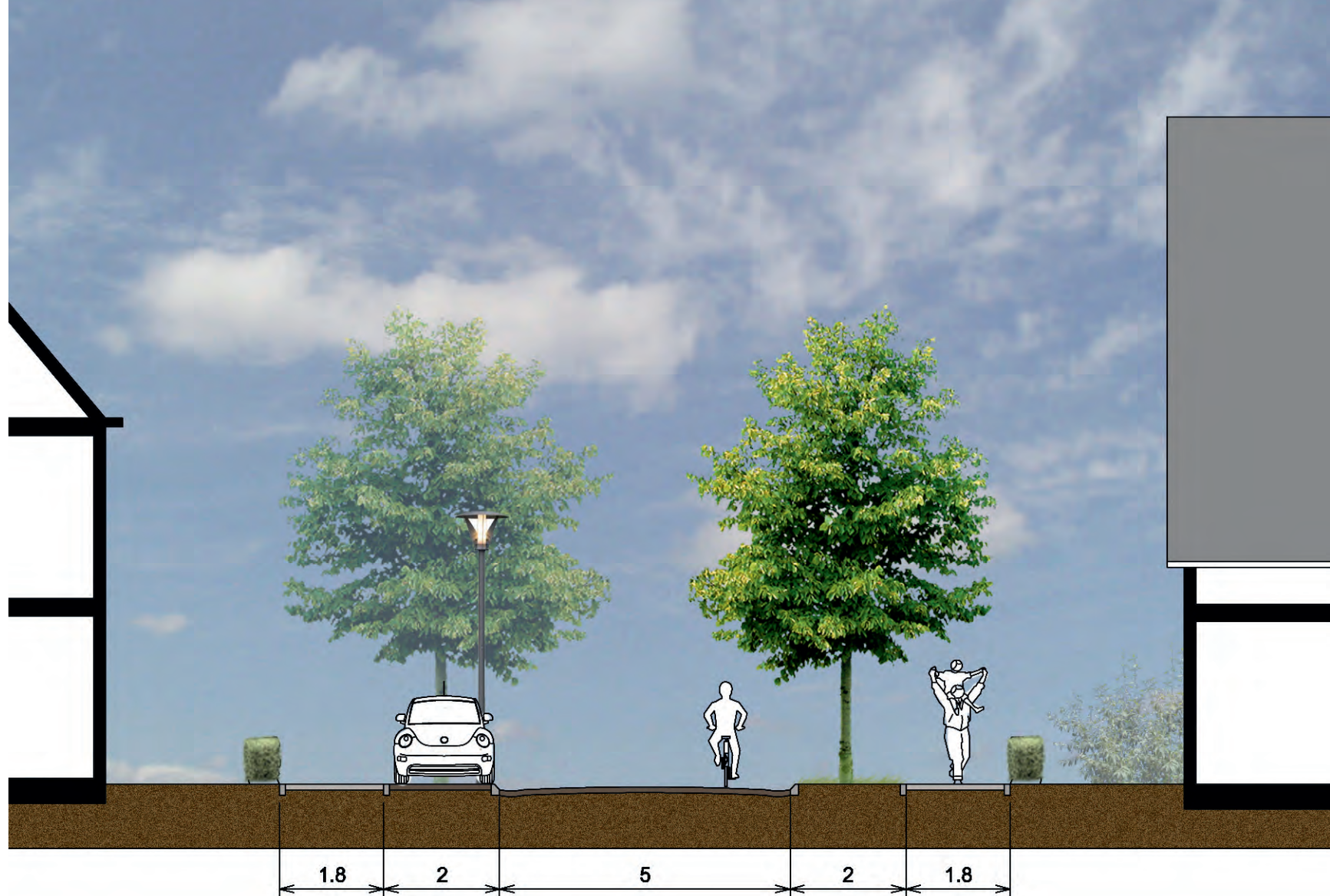
Variant met hoge intensiteit parkeren



Variant met lage intensiteit parkeren

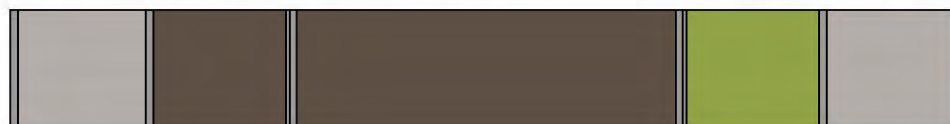


1:100



Principeprofiel woonstraat (basisprofiel)

NB Getoonde materialen zijn een voorstel t.b.v. een inrichtingsplan.



Trottoir (betontegels)

Parkeervak gecombineerd met grasstroken
(bruine betonklinkers)

Rijbaan (bruine betonklinkers)

Parkeervak gecombineerd met grasstroken
(bruine betonklinkers)

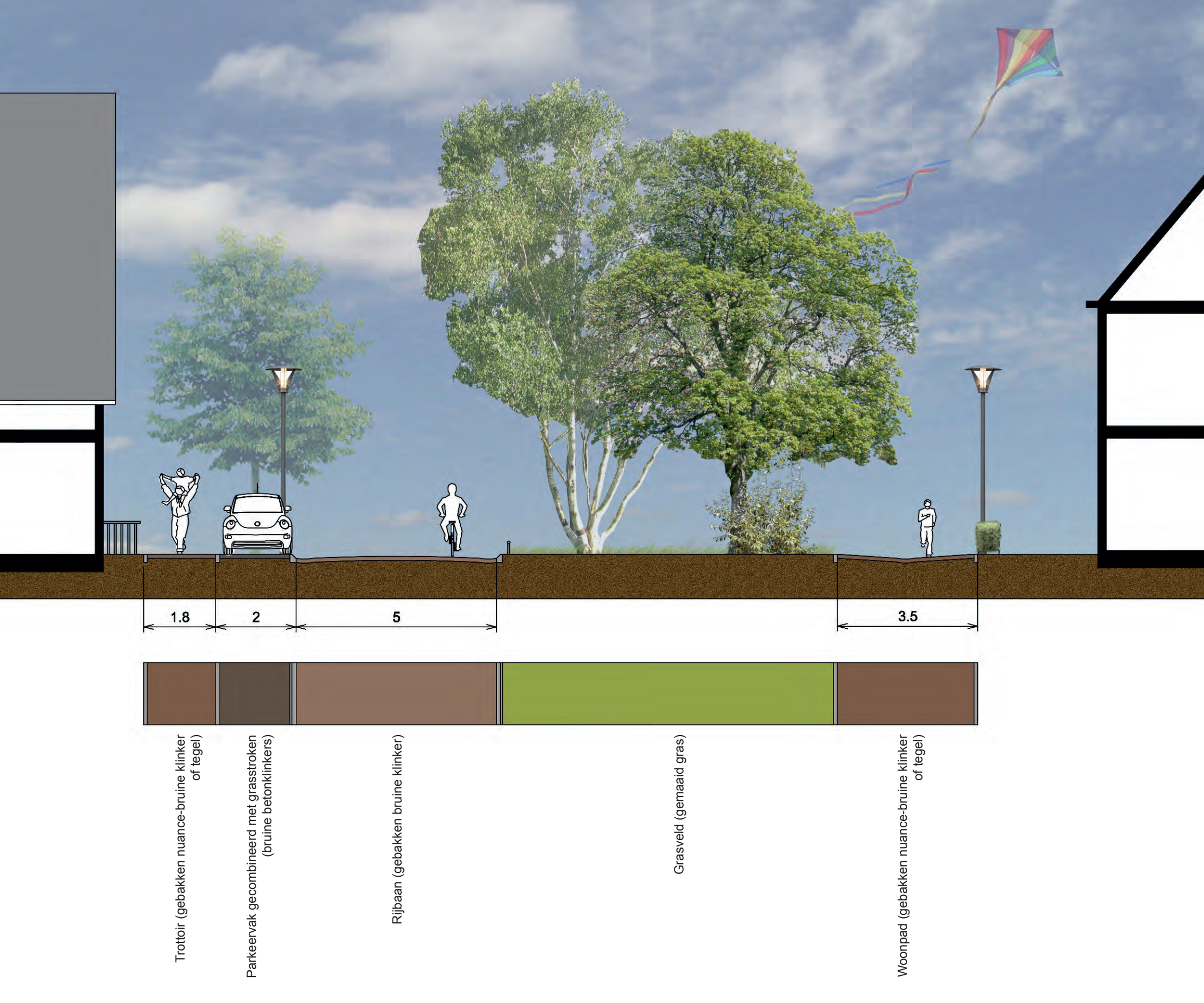
Trottoir (betontegels)



1:100

Principeprofiel centrale groene as
NB Getoonde materialen zijn een
voorstel t.b.v. een inrichtingsplan.





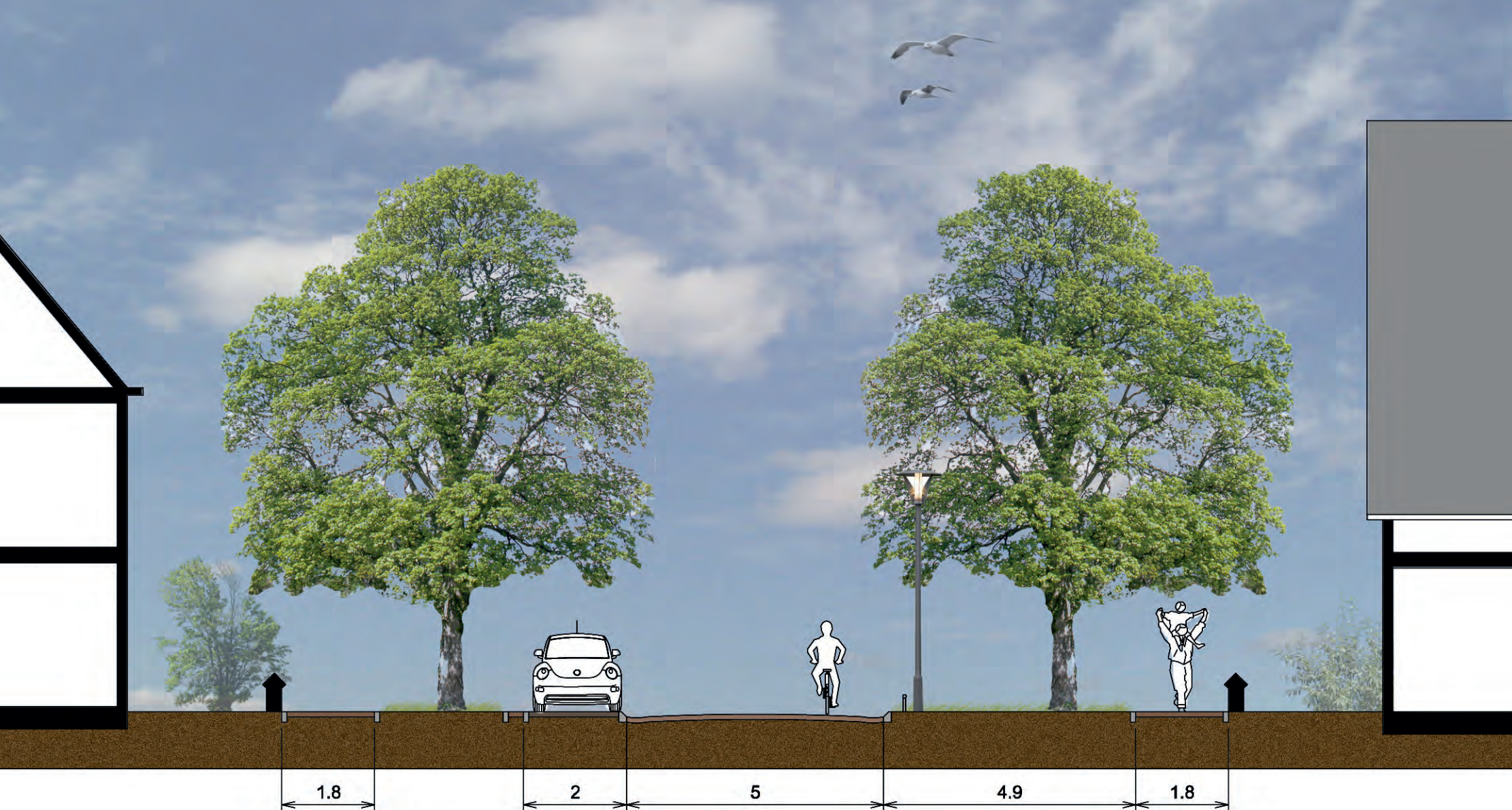
Trottoir (gebakken nuance-bruine klinker of tegel)

Parkeervak gecombineerd met grasstroken (bruine betonklinkers)

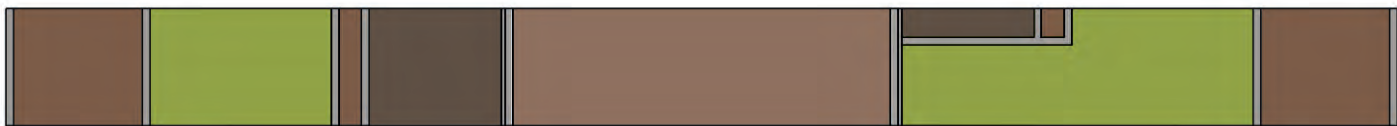
Rijbaan (gebakken bruine klinker)

Grasveld (gemaaid gras)

Woonpad (gebakken nuance-bruine klinker of tegel)



Principeprofiel entreeweg
 NB Getoonde materialen
 zijn een voorstel t.b.v. een
 inrichtingsplan.



Trottoir (gebakken nuance-bruine klinker of tegel)

Grasberm (gemaaid gras)

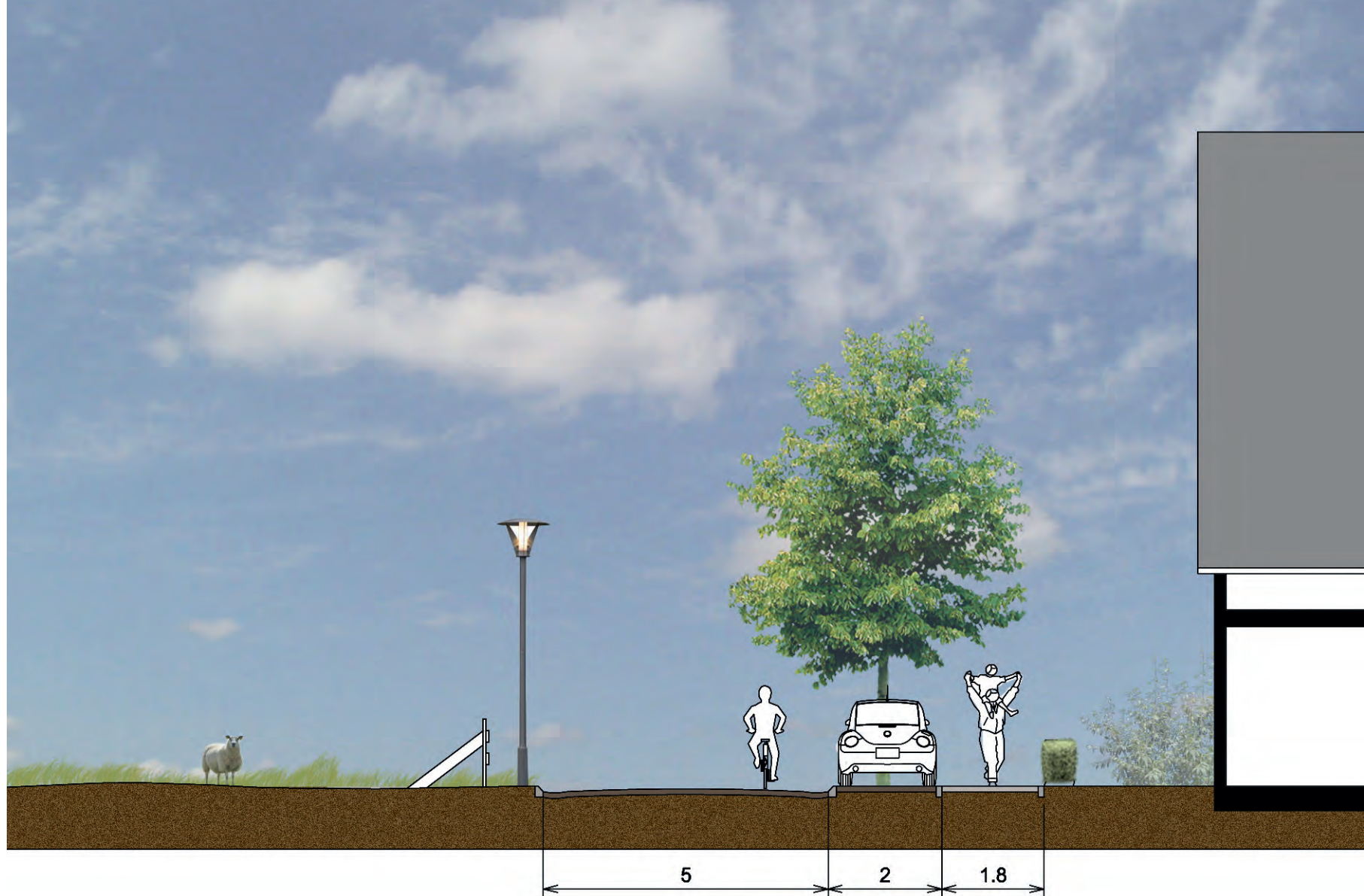
Parkeervak (bruine betonklinkers)

Rijbaan (gebakken bruine klinker)

Grasberm (gemaaid gras)

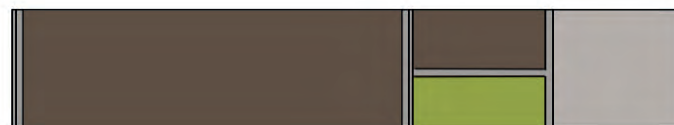
Trottoir (gebakken nuance-bruine klinker of tegel)

1:100



Principeprofiel langs landelijk gebied (strabrecht)

NB Getoonde materialen zijn een voorstel t.b.v.
een inrichtingsplan.



Rijbaan (bruine betonklinkers)

Parkeervak gecombineerd met grasstroken
(bruine betonklinkers)

Trottoir (betontegels)





Gaasterlandstraat 5 Amsterdam
Postbus 967
1000 AZ Amsterdam

P08491

Arnold Meijer
06 - 109 36 509
arnold.meijer@inbo.com

Frank Maas
06 - 55 11 28 35
frank.maas@inbo.com

Oktober 2015

