



Memo

Aan: Gemeente Heeze-Leende
Van: SAB, Frank Maas, stedenbouwkundige Heeze De Bulders

Amsterdam, 22 december 2023
ons kenmerk: MAAS/210421.02
betreft: Advies Natuurhuiswoningen fase 2

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u mijn advies over hoe om te gaan met de ingediende natuurhuiswoningen namens Ballast-Nedam en architect EN|EN in de tweede fase van de ontwikkeling De Bulders te Heeze. De ingediende natuurhuiswoningen wijken af van het beeldkwaliteitsplan. Op 7 februari 2023 hebben we dit initiatief besproken met Welstand.

Het initiatief wijkt qua beeldkwaliteit enigszins af. Waar het beeldkwaliteitsplan pleit voor een traditioneel dorps en afwisselend beeld, is het dan ook de vraag of de natuurhuiswoningen passen in dit beoogde beeld.

Allereerst de beoogde plek en de volumes van de natuurhuiswoningen. Afwijkende bebouwing wordt in het oorspronkelijke en in het recente stedenbouwkundige plan vooral gezien op belangrijke punten in de ruimtelijke structuur. De natuurhuiswoningen zijn beoogd als onderdeel van de rijwoningen aan de entreelaan. Dat betekent dat de woningen, ondanks de afwijkende architectuur, zich zullen moeten voegen in het beeld van deze laan. Daar is door de architect uitgebreid onderzoek naar gedaan. Ik kom tot de conclusie dat de bouwvolumes van de natuurhuiswoningen prima passen binnen het beoogde beeld. De laan wordt zoals beoogd begeleid door beide volumes, opgebouwd in korte blokken van rijwoningen. De natuurhuiswoningen nemen ook niet de gehele sfeer van de laan over, deze staan immers netjes binnen het gelid en staan ook nog eens aan de zijde van de binnenbocht. Ook de erfafscheidingen (hagen) worden gewoon zoals beoogd ingeplant, wat het continue karakter aan de laan bevestigt. Kortom, op dit vlak voldoen de natuurhuiswoningen.

sab

adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

026 357 69 11
info@sab.nl
www.sab.nl

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

KvK Arnhem: 09122123
BTW Nr.: NL8099.21.613.B01
IBAN: NL56 RABO 0393 2638 19



De natuurhuiswoningen wijken vooral af op het gebied van de beoogde traditionele materialisering. Voor de gevels is in het beeldkwaliteitsplan een baksteen voorzien (rood, roodbruin, bruin, wittinten en grijstinten) en de langskap wordt gedekt met pannen (antraciet, grijs en oranje) of het betreft een rieten kap. Tegelijkertijd ambieert het stedenbouwkundig plan een groene, inclusieve omgeving. Dat is in de structuur terug te vinden door de groene lanen, bermen en plekken in het plan, en -niet in de laatste plaats- de opgenomen enorme groene long in het midden van De Bulders (de grote strabrecht).

... Dat de natuurhuiswoningen een houten gevel krijgen vind ik vanuit stedenbouwkundige overwegingen geen onoverkomend probleem. Het initiatief past binnen de beoogde afwisselende en groene straatbeeld. Wel vind ik belangrijk dat de woningen qua kleur en toon de verbinding zoeken met de overige woningen aan de entreelaan. Om die reden heeft de architect beide blokken van de natuurhuiswoningen een verschillende tint gegeven, die tevens passen bij tinten van de overige woningen in de laan.

Het grasdak is uiteraard ook afwijkend, maar wel logisch bij het initiatief. Deze afwijkende dakbedekking draagt echter bij aan de beoogde groene dorpse omgeving, maar is natuurlijk wel minder traditioneel dan in 2015 beoogd. Maar dragen wel weer bij aan het voorziene afwisselende straatbeeld. Anno 2023 zouden wij grasdaken als mogelijkheid zeker hebben opgenomen, daarom vind ik deze afwijking nu ook geen onoverkomenlijk probleem.

... En last but not least, wil ik graag aangeven dat ik dit initiatief met een idealistisch en experimenteel karakter met het oog op ontwikkelingen in de toekomst erg waardeer. Het initiatief past goed in de tijdsgeest van nu en de toekomst, een tijdsgeest die we bij het schrijven van het beeldkwaliteitsplan in 2015 niet hadden voorzien. Ik wil daarom een **positief advies** meegeven aan dit initiatief.

Ik adviseer Welstand en de vergunningverlener medewerking te verlenen aan de omgevingsaanvraag.

Ik wens u een goed 2024 en kijk uit naar de verdere ontwikkelingen in De Bulders!

Met een vriendelijke groet,

Frank Maas

Stedenbouwkundige SAB

sab

adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

026 357 69 11
info@sab.nl
www.sab.nl

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

KvK Arnhem: 09122123
BTW Nr.: NL8099.21.613.B01
IBAN: NL56 RABO 0393 2638 19