

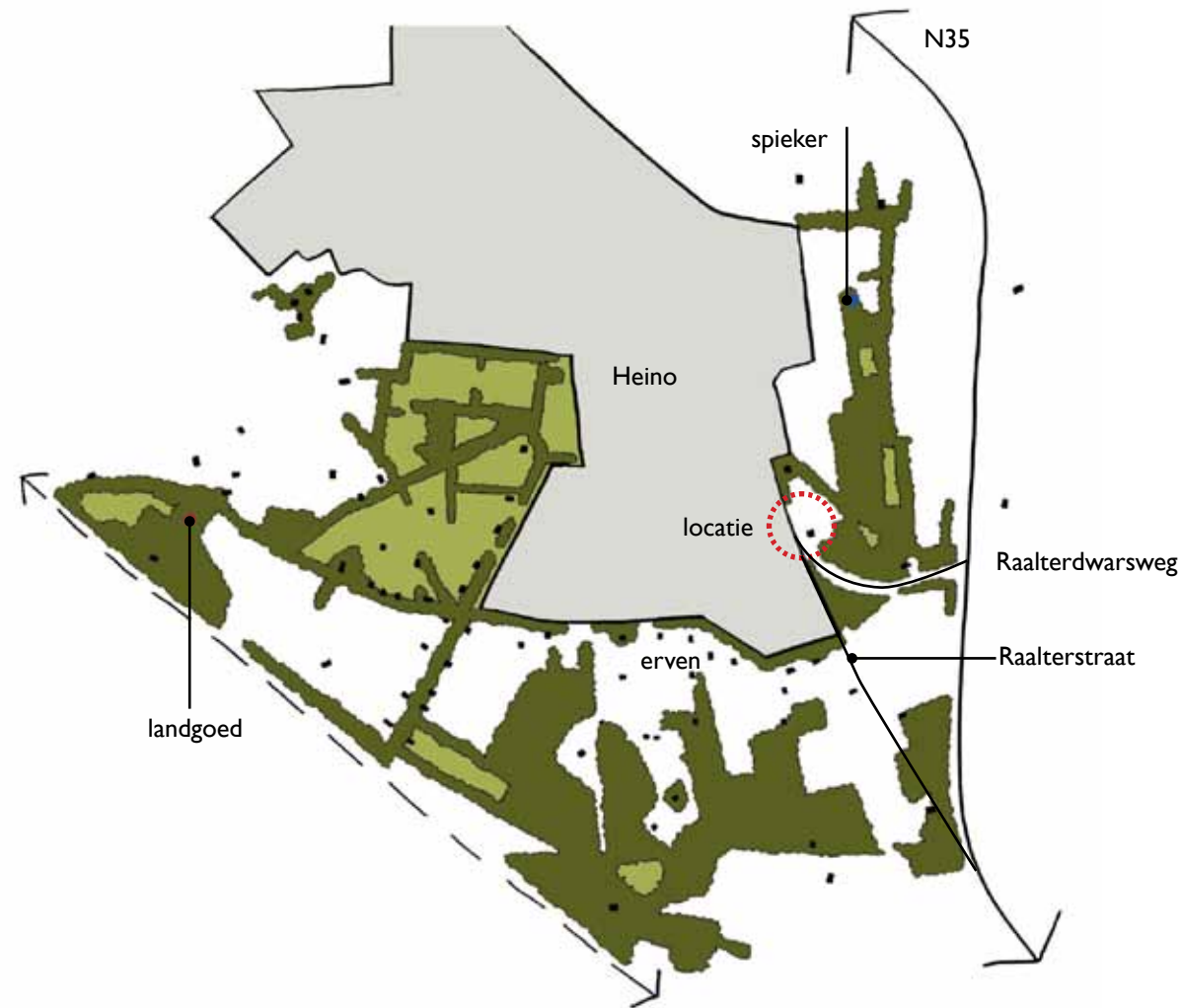


INRICHTINGSPLAN EN BEELDKWALITEITPLAN
RAALTERSTRAAT HEINO september 2015

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Analyse	
historie	4
locatie	5
Visie	
concept	6
planschets	7
Inrichtingsplan	
algemeen	8
ruimtelijk	11
verharding	12
verkeer	13
groen	16
riolering, nuts, water, milieu	19
elementen en meubilair	21
verlichting	22
Beeldkwaliteit	
Algemeen	23
Hoofdvorm	25
Gevel en detail	29
Kleur en materiaal	30
Kavelrichtlijnen	31
Verificatiematrix	33
Colofon	34

I N L E I D I N G



spieker Vlamincckhorst ten noorden van locatie



Raalterstraat



aangrenzende weide omzoomd door coniferen



locatie Slotman



aangrenzende parkeerplaats

Synchroon Ontwikkelaars heeft enige jaren geleden gronden en panden aangekocht aan de Raalterstraat in Heino, de oostelijke entree van het dorp.

Op de locatie bevond zich een transportbedrijf. Door functieverandering van bedrijfslocatie naar kleinschalige woningbouwlocatie zal de beeldkwaliteit van de locatie, het omliggende terrein en het aanzien van de entree van Heino verbeteren.

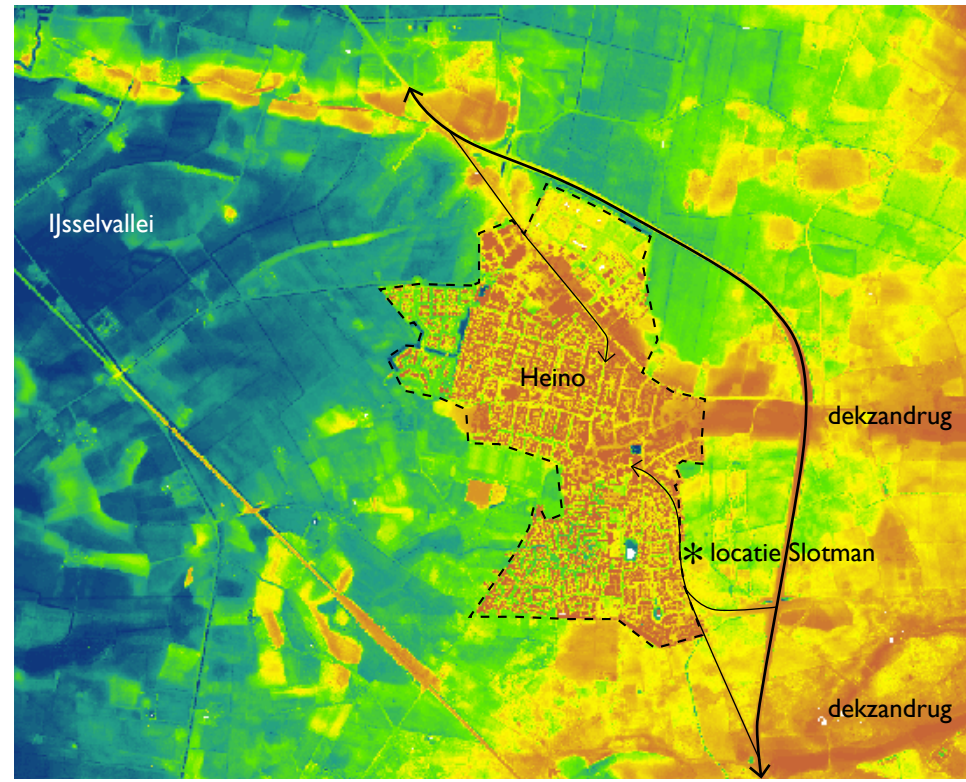
De Raalterstraat is de oorspronkelijke verbinding tussen Zwolle en Raalte. De Raalterstraat vormde aan de noord- en zuidzijde de entree van Heino. De Raalterdwarsweg heeft de functie van entree van de Raalterstraat overgenomen. De ontwikkelingslocatie Slotman ligt net voorbij het punt waar Raalterstraat en Raalterdwarsweg samenkomen en vormt dus een belangrijke zichtlocatie bij de entree van het dorp.

Op basis van een analyse van de kwaliteiten en potenties van de plek, heeft Buro Lubbers een ontwerpschets gemaakt voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van de plek. Deze ontwerpschets is de basis waarop de gemeente verdere medewerking aan het plan heeft toegezegd.

De schets is verder uitgewerkt tot een Inrichtingsplan en Beeldkwaliteitplan, die de bijlagen bij de anterieure overeenkomst vormen.



Heino 1890



Waar drie wegen elkaar ontmoeten ontstond een brink met daar omheen een groepering van boerderijen. De uitvalswegen richting het platteland werden chronologisch volgebouwd. Voornamelijk bestond de bebouwing uit kleine concentraties van boerderijen en woonerven. Op de overgangen van hoog naar laag bevinden zich diverse landgoederen.

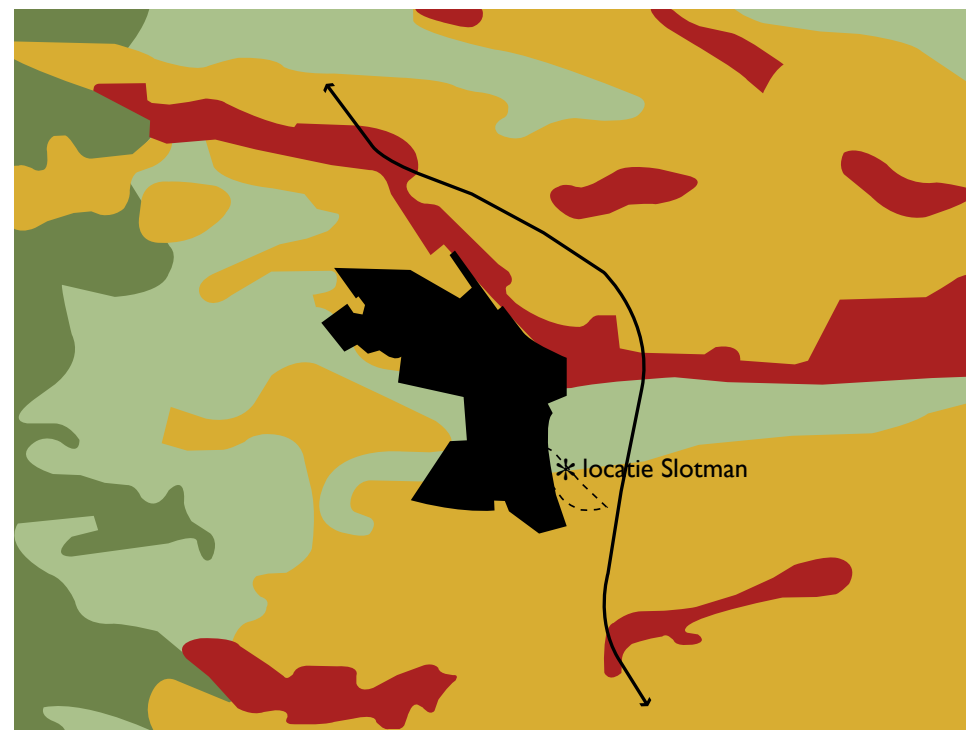
Na de tweede wereldoorlog maakte Heino een groeispurt door, het dorp breidde uit in noordelijke en zuidelijke richting.

Heino ligt op een overgangszone van hoog naar laag, op de uitlopers (dekzandruggen) van de Sallandse Heuvelrug. Parallel aan de ruggen lopen verschillende beken westwaarts richting de rivier de IJssel. De grond is hier lemig en bevat kleiresten van de IJsselvallei. De hoge delen zijn veelal bebost, hier bevinden zich diverse landgoederen.

Het kenmerkende kampenlandschap en de landgoederen zijn een inspiratiebron voor de ontwikkeling van de locatie Slotman.



Heino luchtfoto huidige situatie



- sterk lemig fijn zand
- klei op grof zand
- zwaklemig fijn zand
- enkeerdgronden fijn zand

A N A L Y S E

L O C A T I E



Raalterstraat 28 t/m 36 voorkanten naar de straat

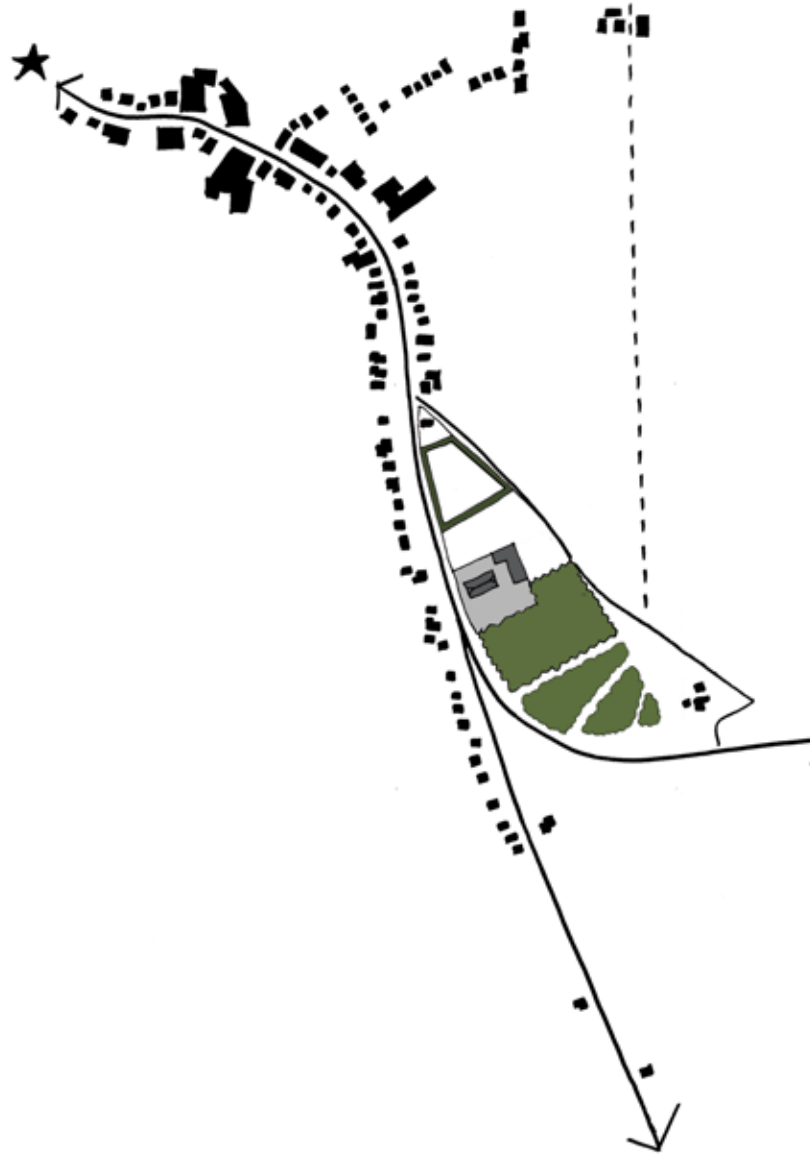
Waar de Raalterdwarsweg de Raalterstraat afsnijdt is recent nieuw bos aangeplant. De oude onverharde Weversweg heeft een duidelijke laanbeplanting van eiken. Tussen de spieker en de Weversweg loopt een strakke eikenlaan parallel aan een beek.

Waar vroeger een riante eikenlaan het dorp aankondigde, is deze bomenstructuur nu grotendeels verdwenen. Het transportbedrijf en de voormalige boerderij waren mede oorzaak van het rommelige beeld.

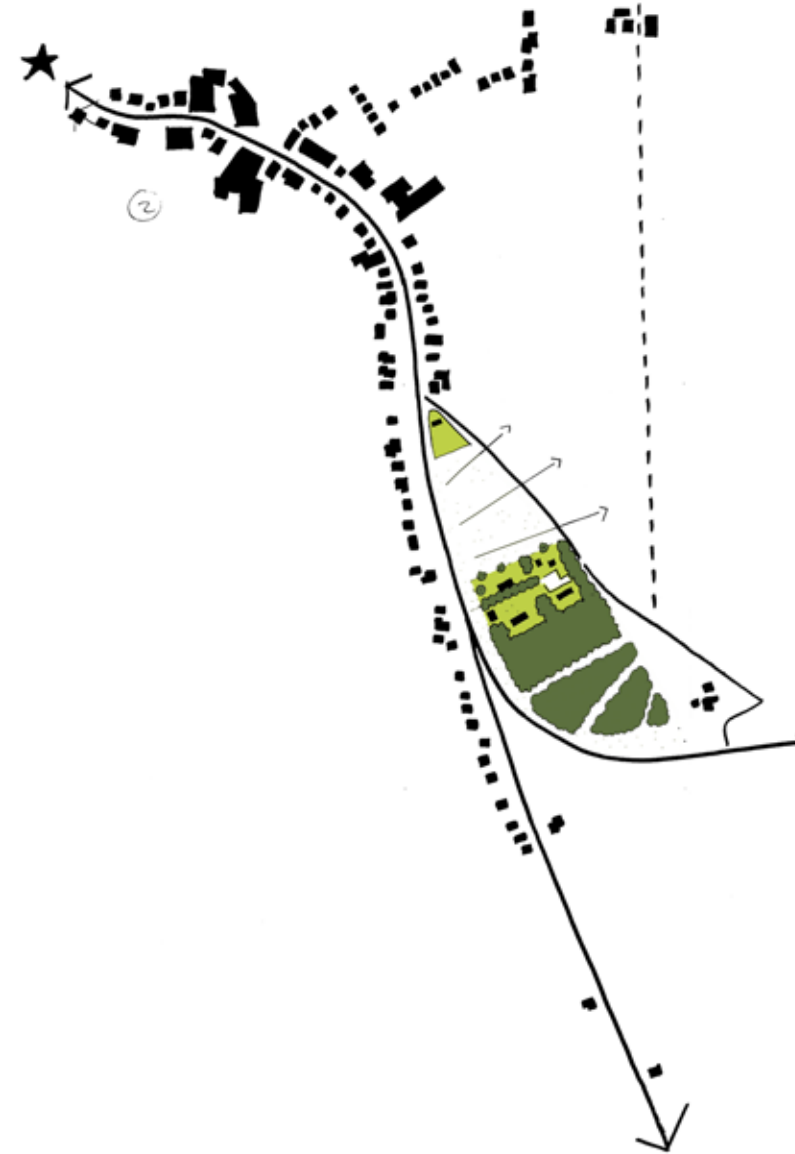
De oorspronkelijke woningen aan de overzijde van de weg zijn georiënteerd op de Raalterstraat en kijken uit op het dorpsbos, een open weide en de locatie Slotman. Aan de noordzijde van de locatie omringt een hoge coniferen haag het weiland. De coniferen haag is niet gebiedseigen en ontnemt het zicht op het open weiland en het achterliggende landschap.



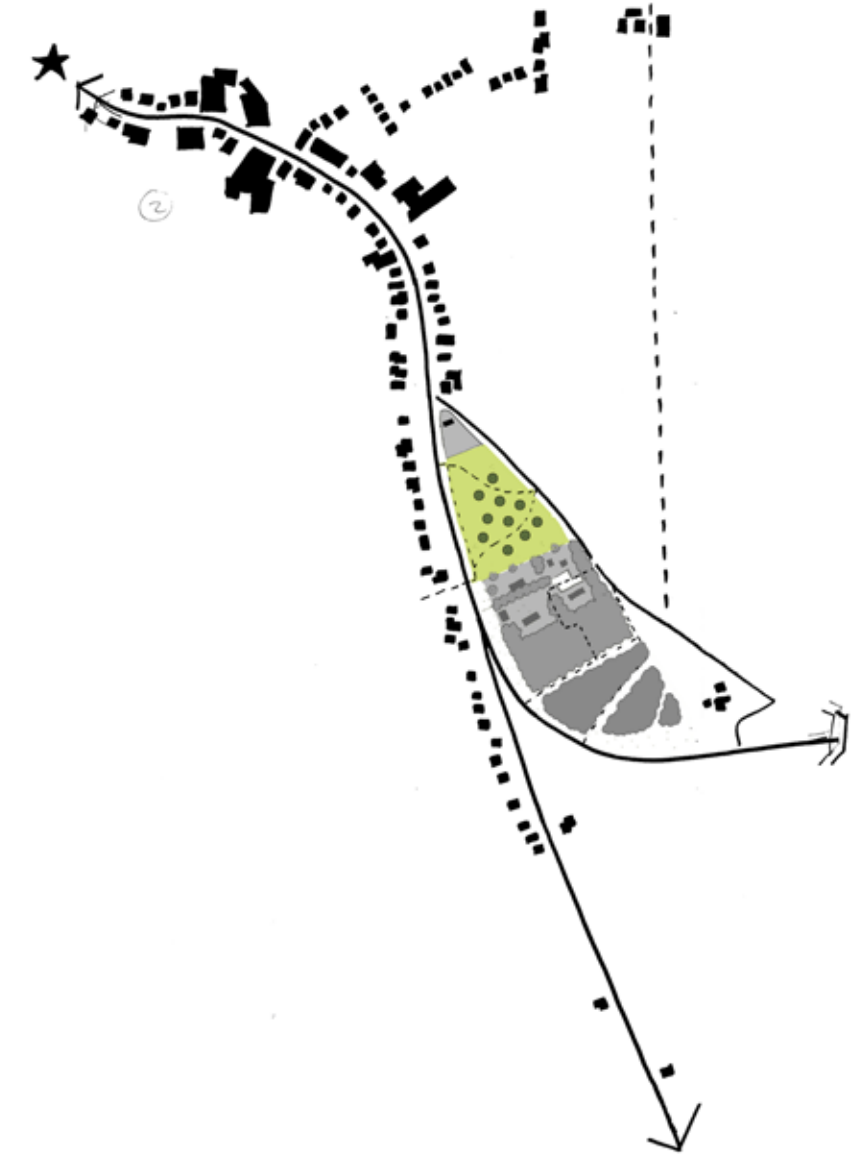
1. huidige situatie
transportbedrijf en coniferenhaag ontsieren dorpsentree



2. dorpsentree herstellen
schootsvelden vrijhouden, landgoed verscholen in bosrand

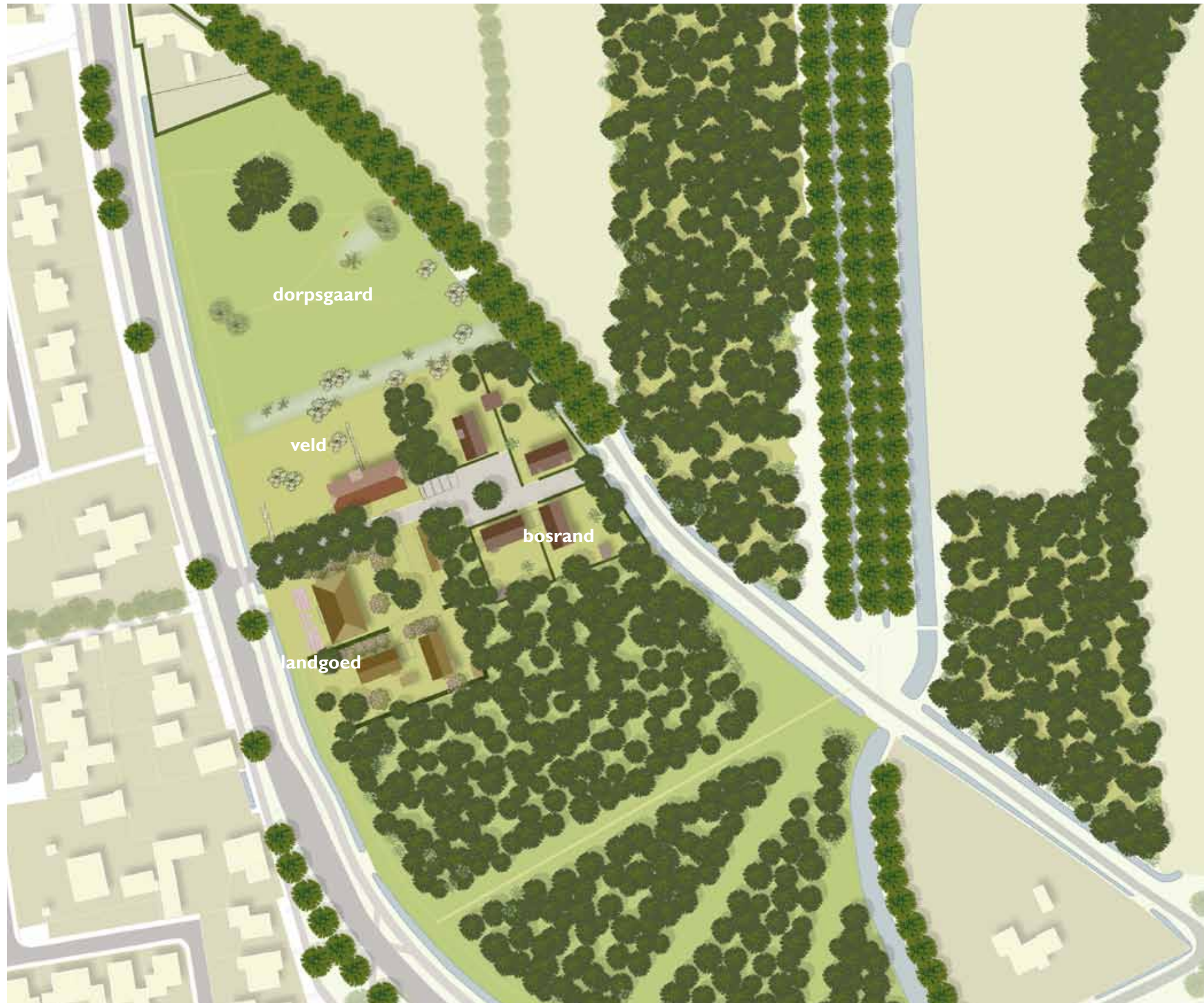


3. investering in landschappelijke kwaliteiten
dorpsweide met boomgaard en informele routes



6





ontwerpschets augustus 2013

Het ruimtelijk concept is gebaseerd op een hedendaagse interpretatie van de historische landgoederen, die een vanzelfsprekende plaats innemen in het groene kampenlandschap rond Heino. De ruimtelijke structuur onderscheidt drie deelgebieden.

Het Landgoed, gelegen aan het oude lint, bestaat uit een groot landhuis met aanverwante kleinere koetshuizen. De verticale geleiding van de gevels en de bordessen geven de huizen een chique aanzien. Formele tuinen met gazons, rozenperken en rododendrons complementeren de statige sfeer. De entree tot het dorp krijgt hiermee status en allure.

In het Veld vindt een boerderij haar plek. Een breed en laag bouwvolume, huisbomen en zicht op het open veld creëren hier het echte boerderijgevoel. De woningen staan op een groot perceel en hebben uitzicht op het open veld. De tuin gaat op een natuurlijke manier over in het landschap. Greppels of boerenhagen waaruit her en der een boom uitschiet scheiden de grenzen. De informele, boerderijsfeer wordt kracht bijgezet door stoere beplanting.

De bosrand biedt ruimte aan boswachterswoningen die tegelijkertijd schuil gaan in het groen en prachtig zicht hebben op open plekken. Door te bouwen in drie lagen waarvan de bovenste laag als kap uitgevoerd wordt, blijft de footprint bescheiden en wordt de bosachtige sfeer behouden. Krenten en hulst geven vorm aan de overgangen tussen openbaar en privé terrein alsmede aan de parkeerplaatsen. De voorgestelde landschappelijke en steden-bouwkundige structuur benut zo optimaal de potenties van de locatie. De plek sluit aan op zijn omgeving en draagt bij aan de kwaliteiten van de dorpsrand.

Projectgebied en plangebied



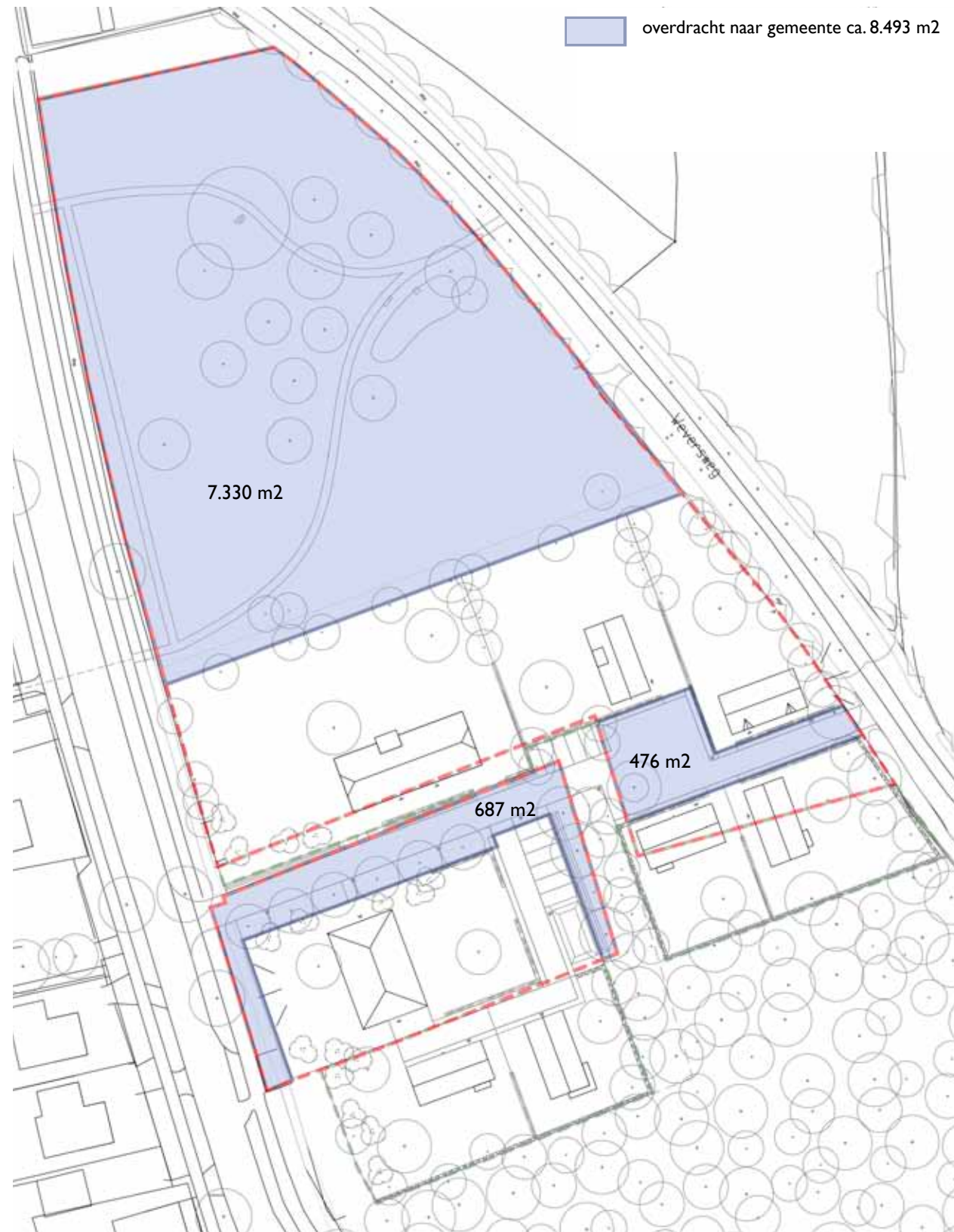
Huidige en te verwerven gronden Synchroon

1:2000



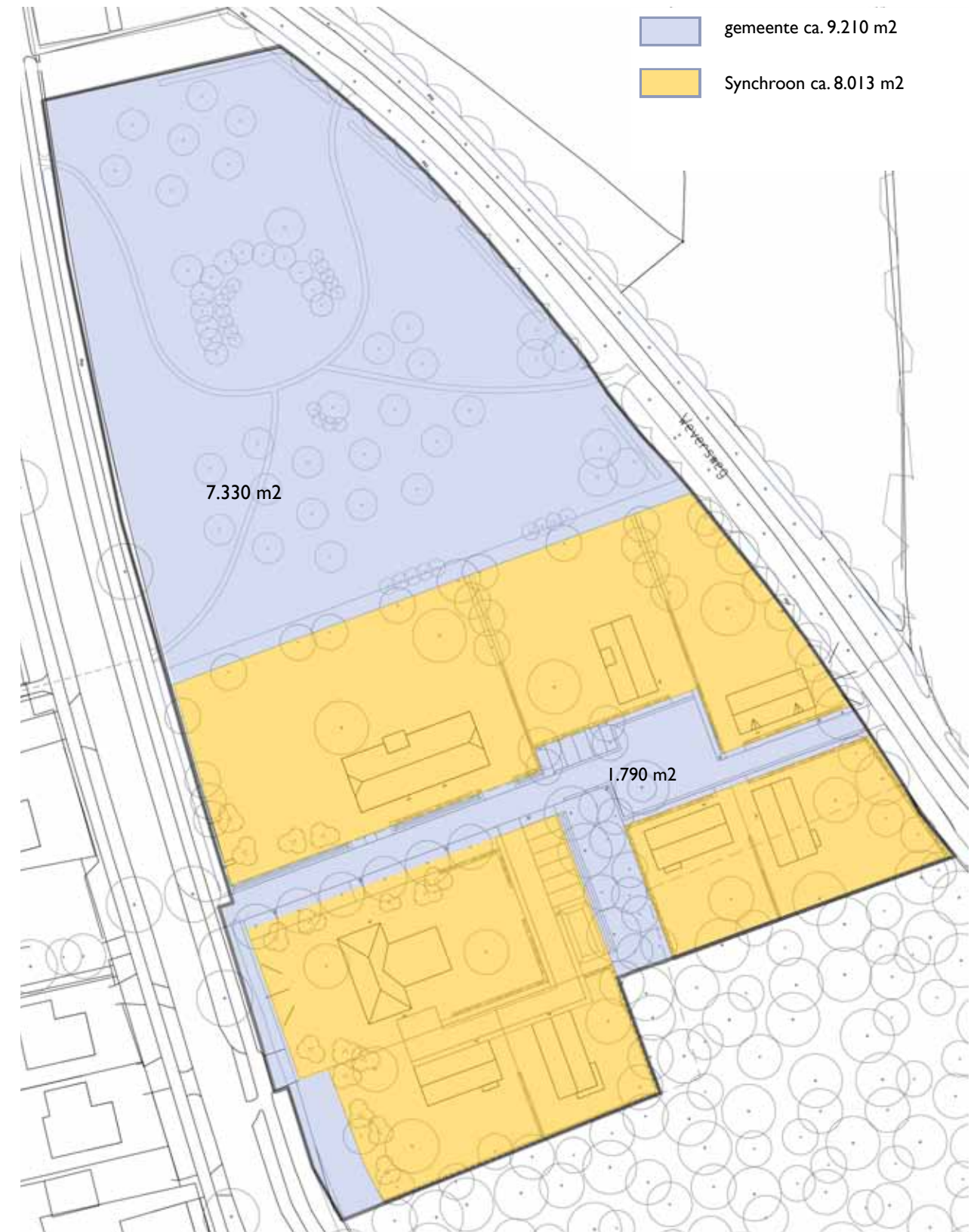
Overdracht gronden

1:2000



Eigendommen na ontwikkeling (binnen plangrens)

1:2000



INRICHTINGSPLAN

RUIMTELIJK

1:2000



Verkaveling & typologie

-  landhuis met koetshuizen
-  veldboerderij
-  bosrandwoningen



totaal ca. 7.918 m² uitgeefbaar

INRICHTINGSPLAN

VERKEER



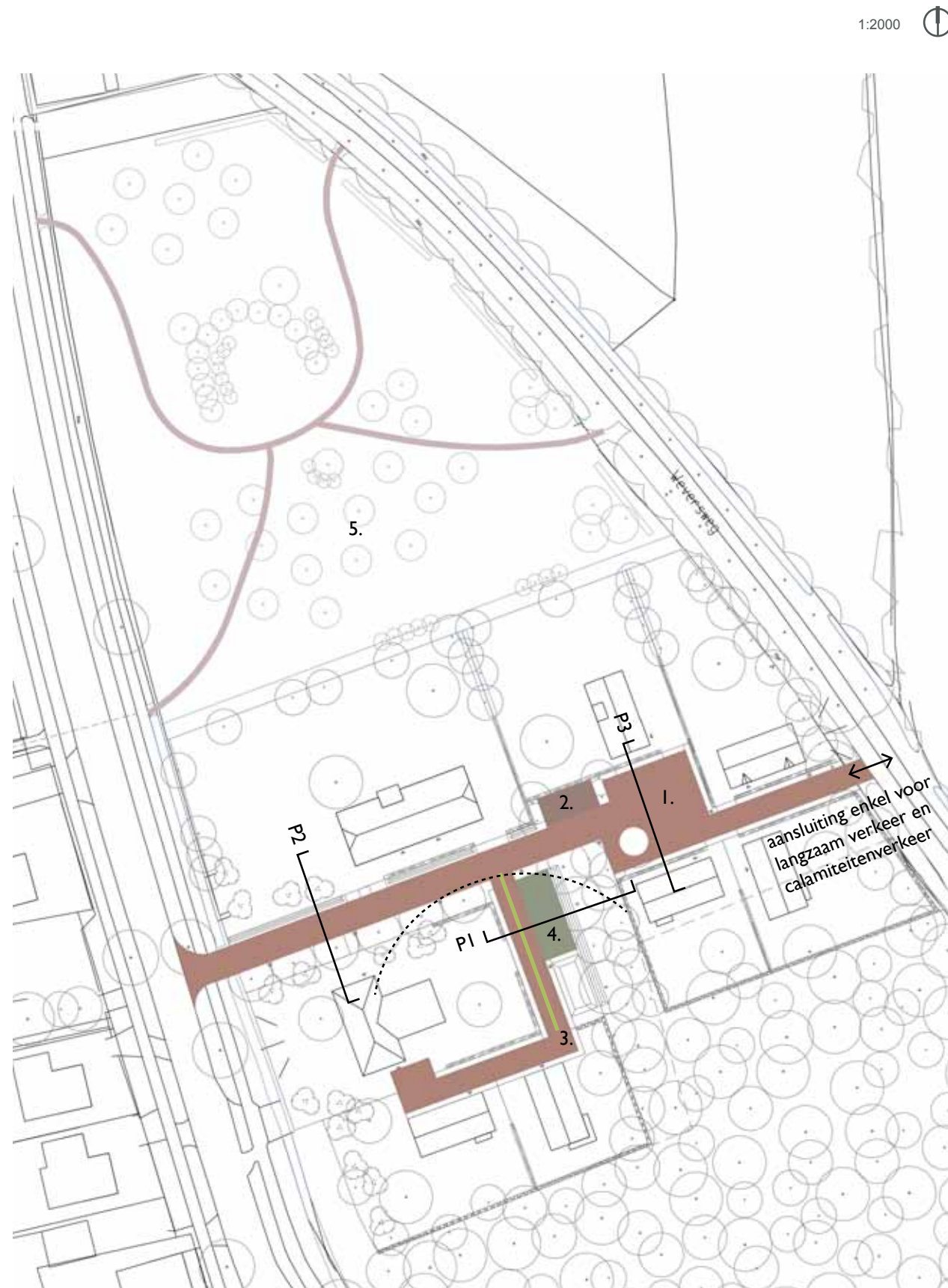
Ontsluiting en parkeren

	parkeren privé	20 st.
	parkeren bezoekers	6 st.
	totaal	26 st.

1. parkeren binnen bouwvolume en/of op eigen erf
2. informeel parkeren tussen bomen
3. optioneel parkeerschuur mogelijk
4. dubbele losstaande garage mogelijk, voor de twee woningen in het landhuis

INRICHTINGSPLAN

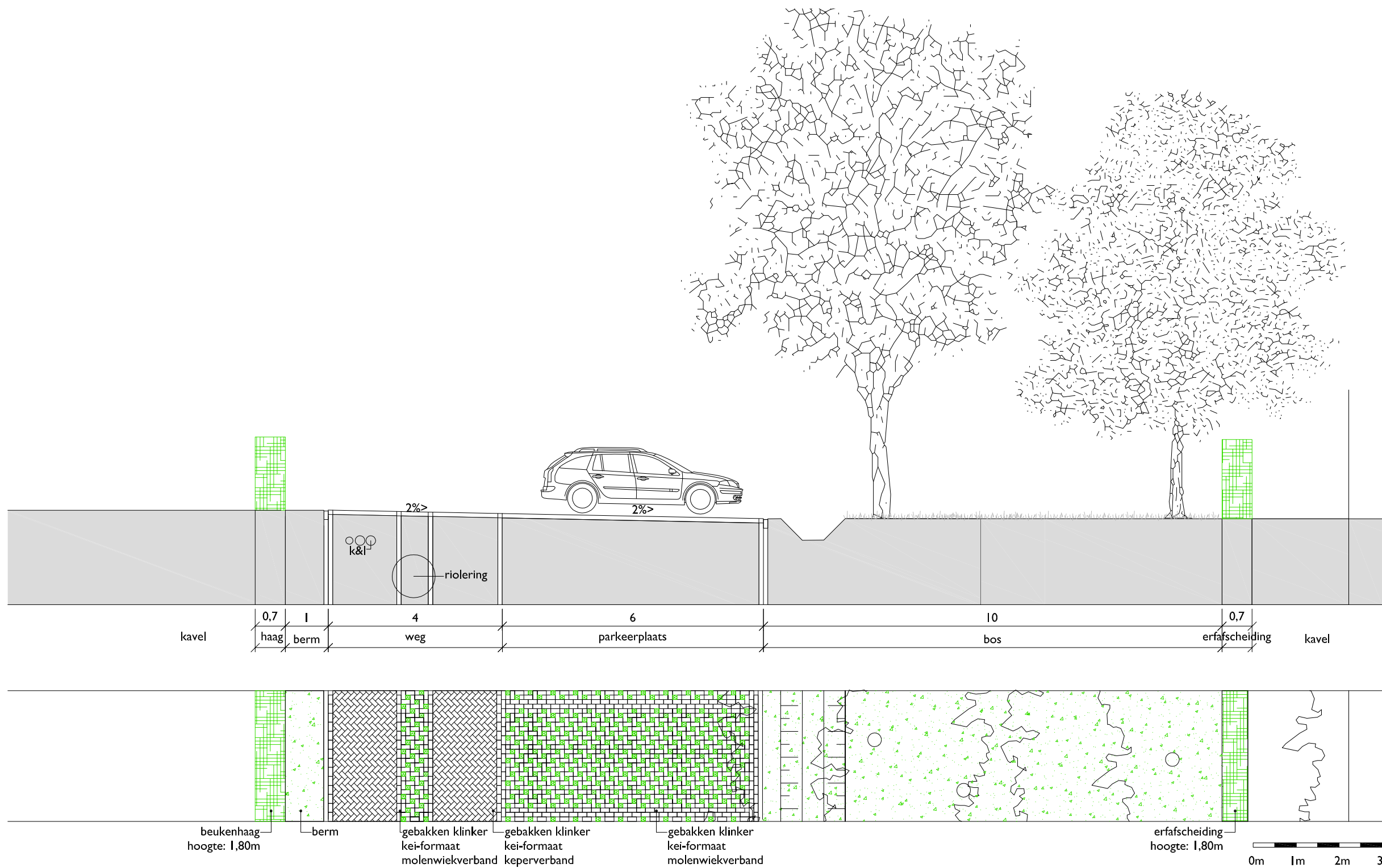
VERHARDING



Verharding

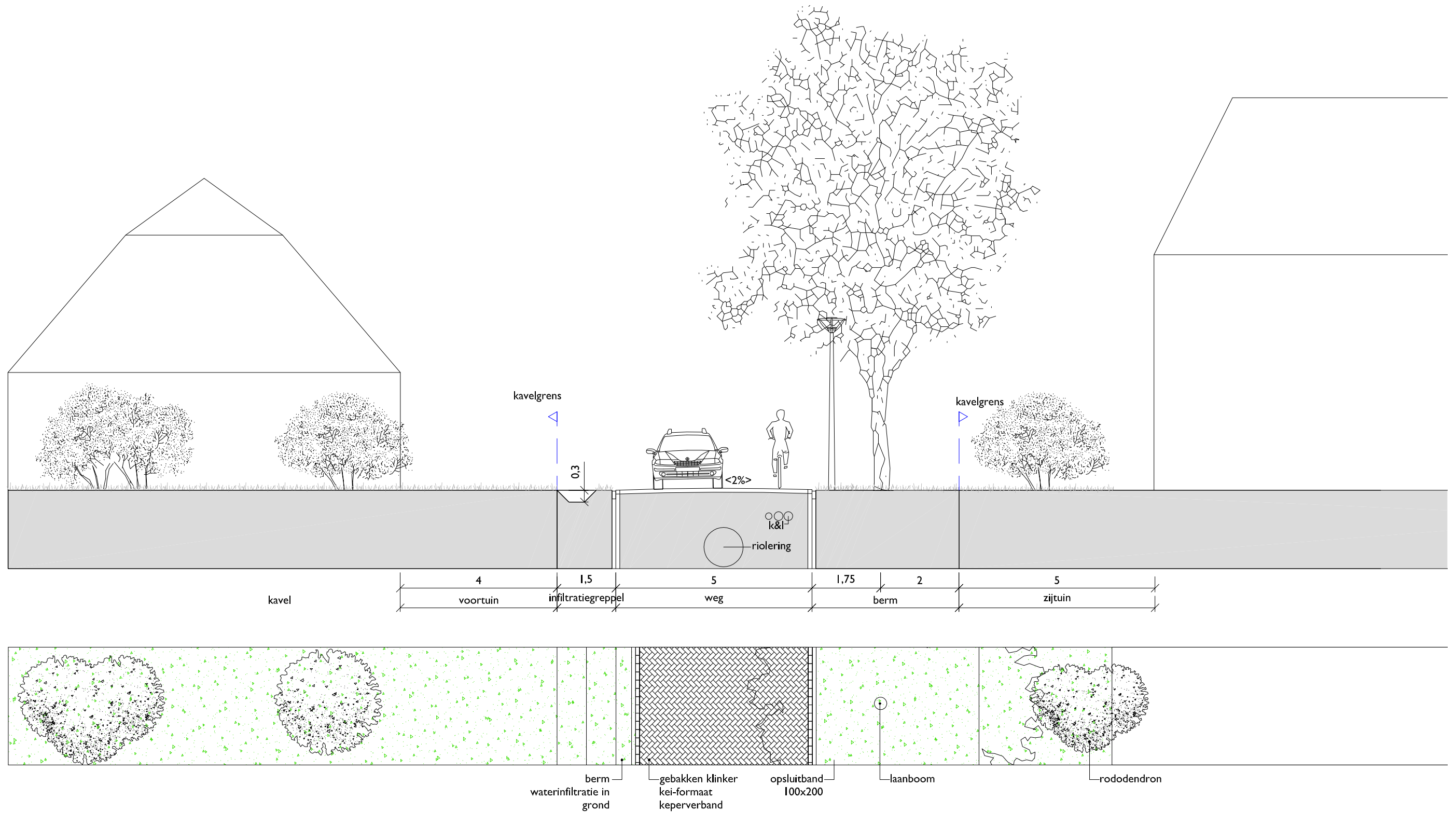
-  1. gebakken klinkers bruinrood DF, keper
773 m²
-  2. gebakken klinkers bruin DF, elleboog
27,5 m²
-  3. gebakken klinkers (mandelig) met groene middenstrook 280 m²
-  4. open verharding, grasbetonstenen of gebakken klinkers in molenwiekverband 125 m²
-  5. informeel uitgemaaid pad

Profiel I | Oprit tussen landhuis en koetshuizen (mandelig)

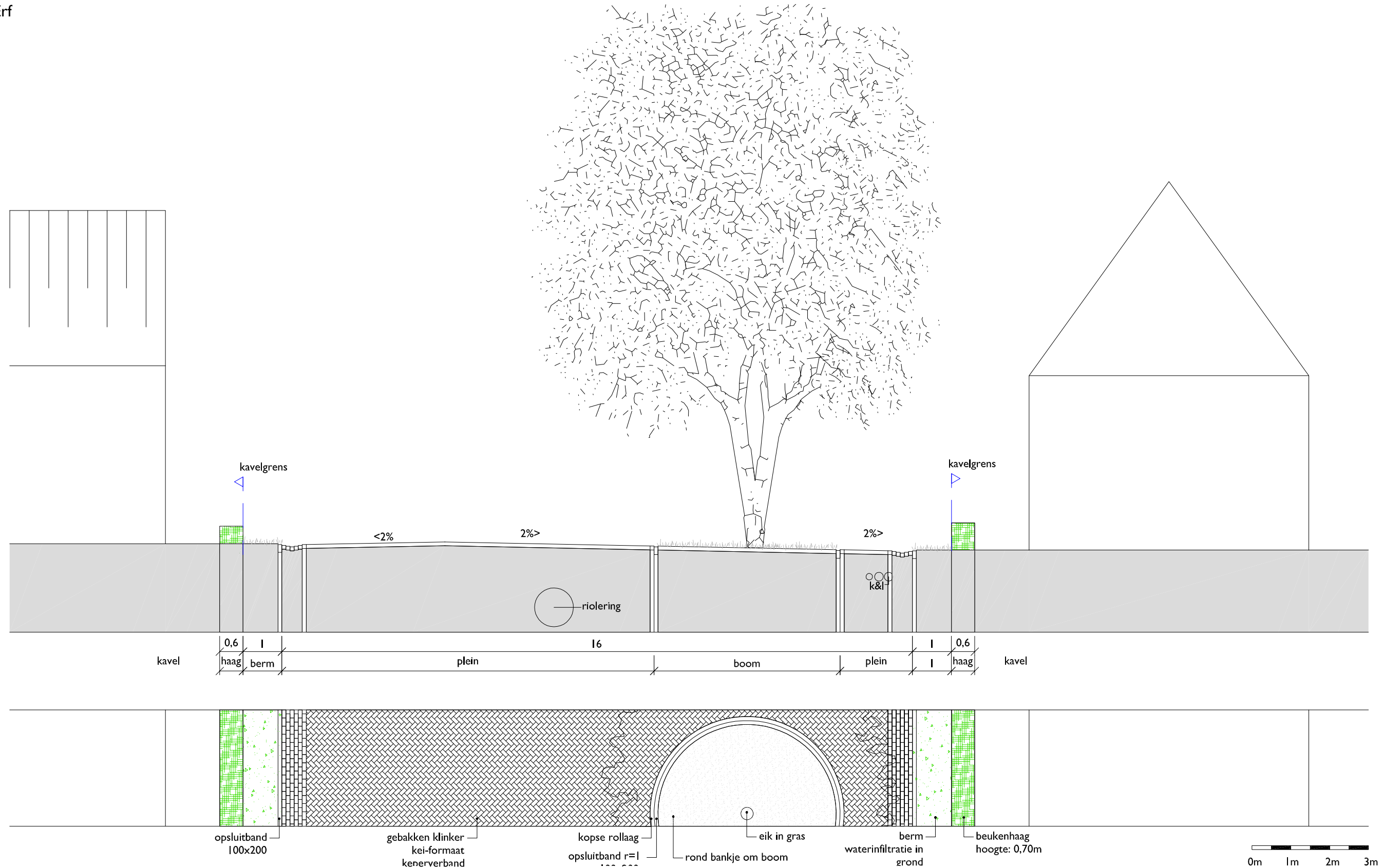


Profiel 2 | Oprijlaan

| 4



Profiel 3 | Erf





① 1.



BOS

2.



3.





4.




Bestaand groen

 1. bestaande coniferen haag, verwijderen

 2. boomgroep veld, handhaven

 3. bestaand dorpsbos
a. op uit te geven gronden, uitdunnen
b. op gemeentegrond, handhaven

 4. bestaande bomen handhaven
a. Raalterstraat
b. Weversweg

N.B.: bestaande bomen staan niet op de GBKN-kaart.

Uitbreiding bomen langs Raalterstraat niet mogelijk vanwege kabels en leidingen (bron: KLIC)



1:2000

1.



3.



4a.



6.



2.

Bomen



1.a fruitbomen n.t.b.
1b. kleinfruit n.t.b.



2. solitaire bomen *Crateagus monogyna* en *Acer campestre* 'Elsrijk' maat 18-20



3. *Salix viminalis* en *Alnus glutinosa* veren



4. huisboom
a. *Magnolia kobus* maat 14-16
b. naar keuze soort uit assortiment van 5.
c. fruitboom hoogstam 160-190 cm of kastanje maat 18-20



5. overgang dorpsbos / landgoed
70% bosplantsoen / 30% veren, soorten uit PNV vochtig Berken-Zomereikenbos: zomereik, ruwe en zachte berk, vuilboom, lijsterbes, geoorde en grauwe wilg, krent, hulst omkaderd deel 504m² groot ter compensatie van 8.



6. solitaire boom op het erf
Quercus robur 30-35
ondergrondse groeiplaats 35m³



7. laan *Quercus robur* 18-20
6 stuks, 8m h.o.h.



8. Uit te dunnen dorpsbos bestaand ca. 713 m²



9. bloemenweide



10. bermen gazon



1:2000



Overgangen openbaar-privé



1. groepen rododendrons



2. greppels met wilgen, elzen of meidoorn, i.c.m. lage meidoornhaag (of beukenhaag)



3. beukenhagen

- a. voorkanten 80cm hoog
 - b. zij- en achterkanten 180cm hoog
- De hagen zijn 70 cm breed en dubbelrijig

- 4. achter- en zijgrenzen langs de bosrand, keuze uit:
beukenhaag, houtrillen of begroeid hekwerk met klimop en kamperfoelie






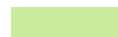

5. greppels bestaand en nieuw



1:2000 



Afwatering

-  1. infiltratie of berging op eigen terrein
infiltratiekoffer o.i.d.
-  2. profiel tonrond of op één oor (afschot
2%), afwatering via molgoten en kolken naar
hwa richting infiltratiegreppels
-  3. infiltratie door open verharding onder
parkeerplaats (gerekend als verhard)
-  4. infiltratie in bermen naast rijbaan
-  5. hwa

| 9

Eis: 20 mm berging per 1 m2 verhard oppervlak

Totaal verhard:

wegen + parkeren openbaargebied	800 m2
wegen + parkeren mandelig gebied	405 m2
totaal	1.205 m2

benodigde berging:

$$20 \text{ mm} \times 1.205 \text{ m}^2 = 24,1 \text{ m}^3$$

bruikbaar oppervlak voor berging:

infiltratiestrook entreeweg	6,8 m3
infiltratiestrook wadi bosstrook	9,9 m3
infiltratiestrook zijstraatje (mandelig)	7,4 m3
totaal	24,1 m3

Conclusie: voldoende waterberging mogelijk

INRICHTINGSPLAN

RIOLERING, NUTS, WATER & MILIEU

Nutsvoorzieningen

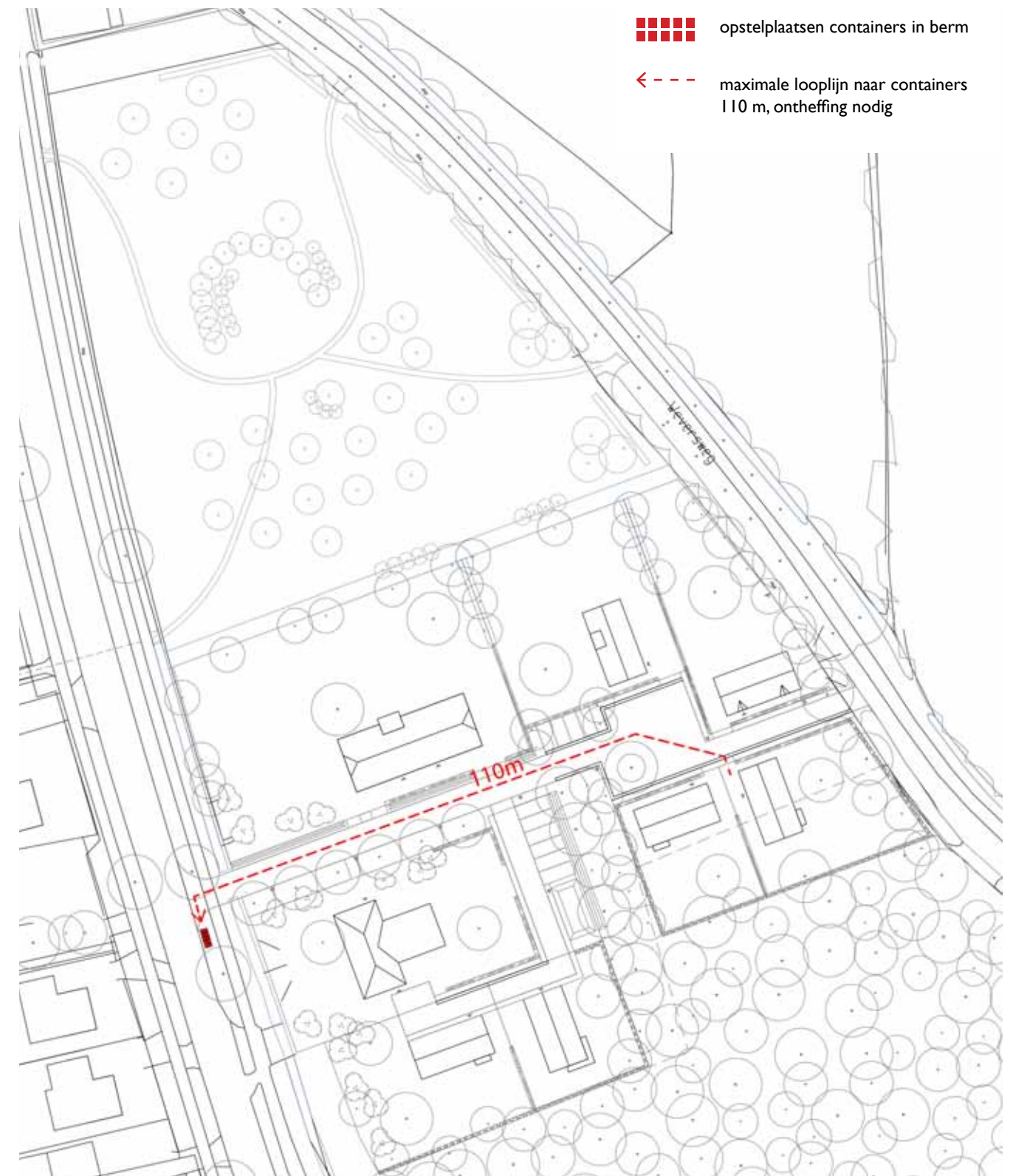
1:2000



- riolering (hart rijbaan)
- nutsleidingen

Afvalinzameling

1:2000







- opstelplaatsen containers in berm
- maximale looplijn naar containers
110 m, ontheffing nodig

INRICHTINGSPLAN

ELEMENTEN & MEUBILIAIR

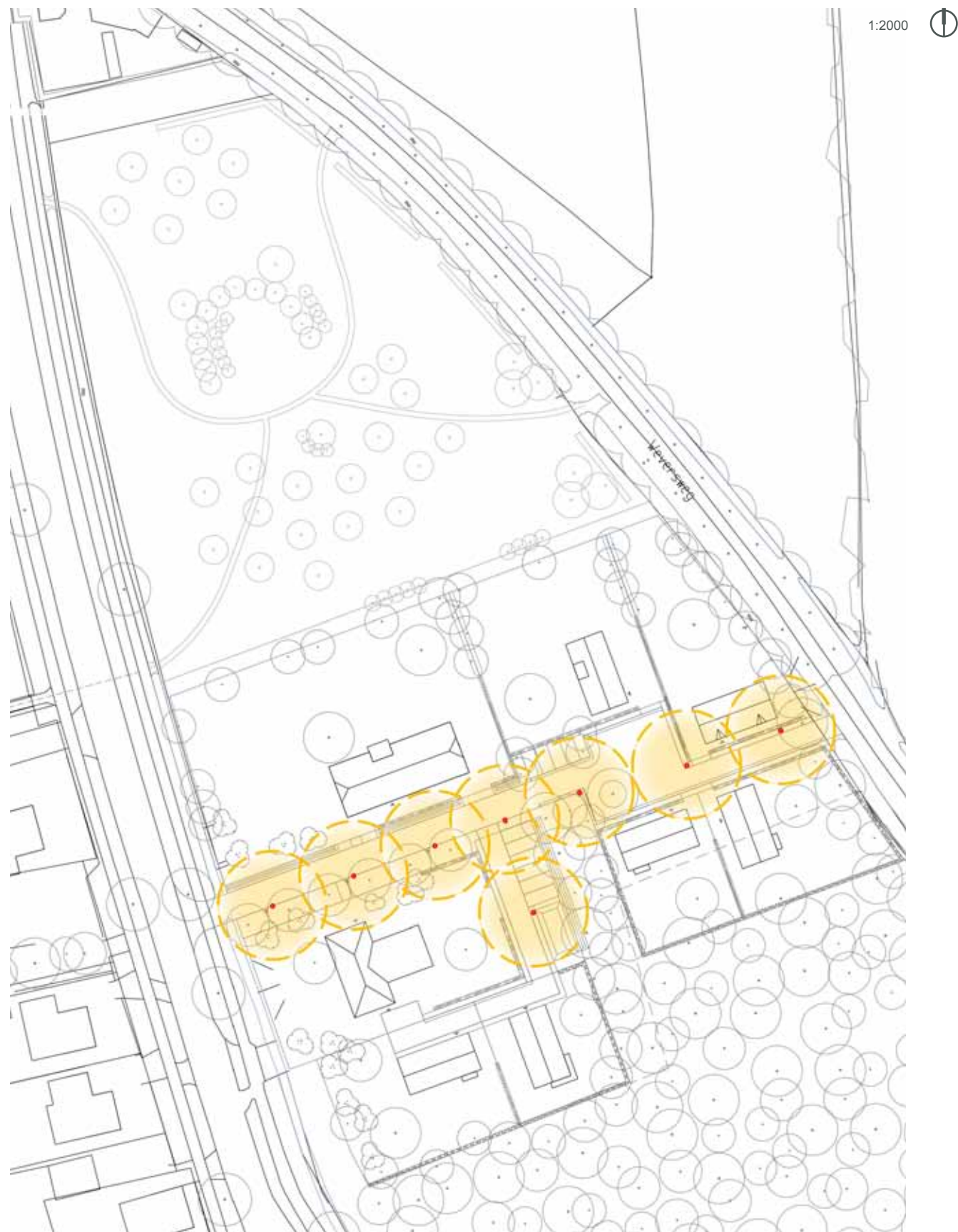


- Inrichtingselementen**
-  1. bank Grijsen Natuur comfort of vergelijkbaar
 -  2. duikers over greppels
 - a. smalle duiker voor voetgangers
 - b. duiker toegankelijk voor calamiteitenverkeer en voor beheer
 -  3. insectenhotel
 -  4. nestkast

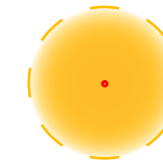


INRICHTINGSPLAN

OPENBARE VERLICHTING



Verlichtingsplan



LED verlichting
Philips Metronomis, CDS 580 Cambridge
paaltop 4 m met armatuur, ca. 16m h.o.h.

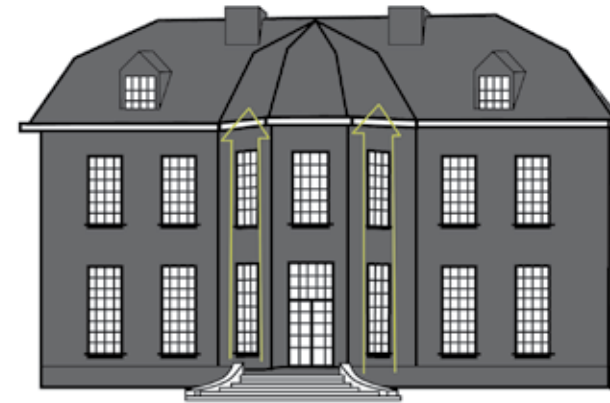
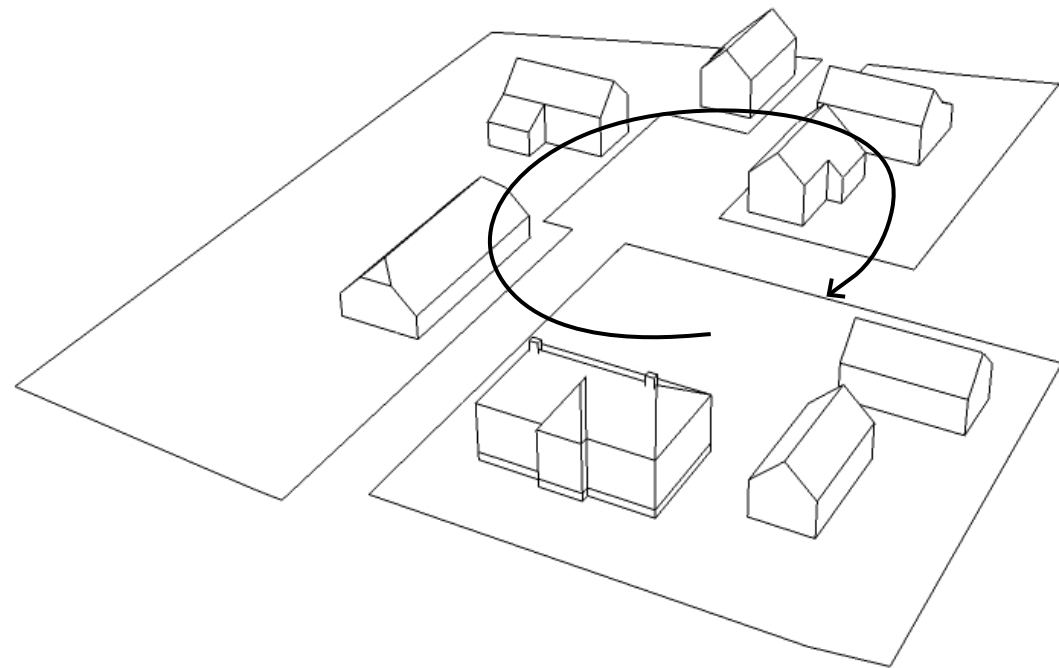


Identiteit

Gezien de beeldbepalende ligging van de locatie Slotman aan de dorpsentree is gekozen om de woningen de sfeer van een drietal gebiedskenmerken mee te geven die recht doen aan de locatie. Geen landgoed in de letterlijke zin, maar een aantal elementen daarvan krijgt een hedendaagse vertaling. Een duidelijke eenheid, zowel in stedenbouwkundig, landschappelijk als architectonisch opzicht, maar met subtiele onderlinge verschillen in sfeer, materiaal en verschijningsvorm.

Het nieuwe plan kent drie sfeergebieden: het representatieve gezicht aan de Raalterstraat, de bosrand tussen de Weversweg en bestaand dorpsbos en de overgang naar het meer open veld. In deze sfeergebieden bevinden zich woningen die passen binnen die sfeer: het landhuis met koetshuizen aan de voorzijde, boswoningen in de bosrand en een boerderij aan het veld.

De verschillende sfeergebieden zijn met elkaar verbonden door de openbare ruimte. Vanaf de Raalterstraat biedt een oprijlaan met bomen toegang tot het landgoed, vanwaar het landhuis en de boerderij ontsloten worden. Over eigen terrein leidt een informele oprit naar de twee koetshuizen en de tweede entree van het landhuis. De oprijlaan leidt naar een achterliggend erf, die de bosrandwoningen ontsluit. Langzaam verkeer kan doorsteken naar de onverharde Weversweg voor een ommetje.



Ensemble

De bebouwing bestaat uit verschillende typen woningen, die tezamen een ensemble vormen. Het 'nieuwe landgoed' bestaat uit een hoofdhuis met ondergeschikte koetshuizen, boswoningen en een boerderij in het veld.

Volume, positionering, kleur, materiaal en detaillering weerspiegelen de onderlinge verhoudingen.

Het belangrijkste volume is het grootst, is het meest opvallend in kleur en materiaalgebruik en is rijk gedetailleerd.

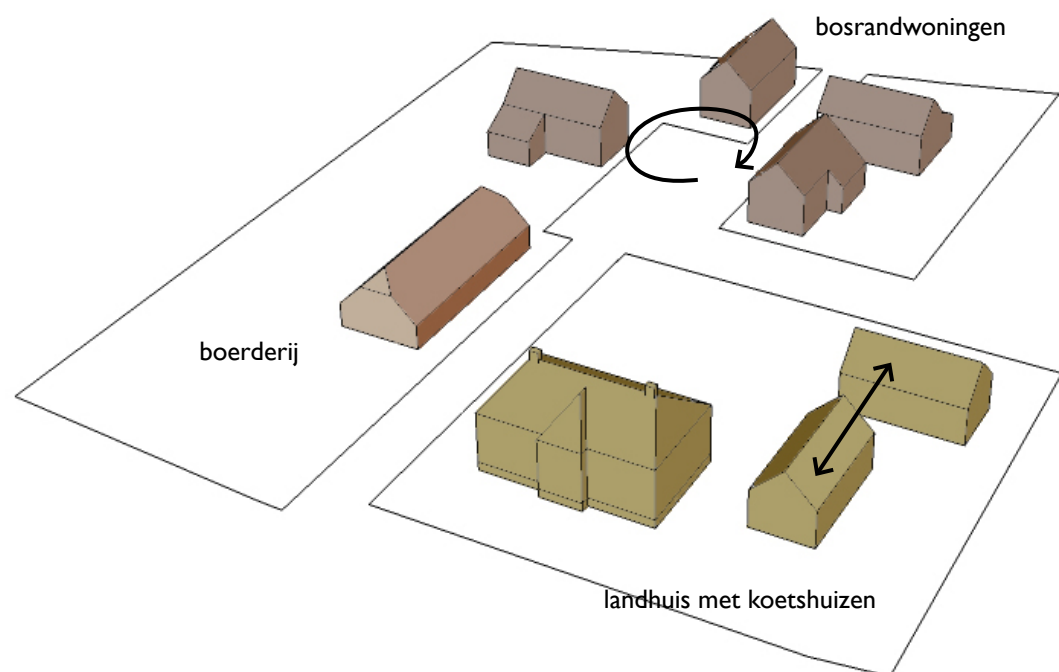
De overige woningen stellen zich bescheiden op ten opzichte van het landhuis. Ze liggen verder van de weg, zijn lager en zijn minder opvallend in kleur en materiaalgebruik. Kleur, materiaal en vorm zijn afgestemd op de omgeving van veld en bosrand.

De vier bosrandwoningen vormen een ensemble binnen een ensemble. Kleur, materiaal, architectuur en vorm zijn op elkaar afgestemd en in één handschrift uitgevoerd. Dit geldt ook voor beide koetshuizen, die duidelijk familie van elkaar zijn.



2 4

ensemble



sfeergebieden

archetypen: landhuis, boerderij, bosrandwoningen

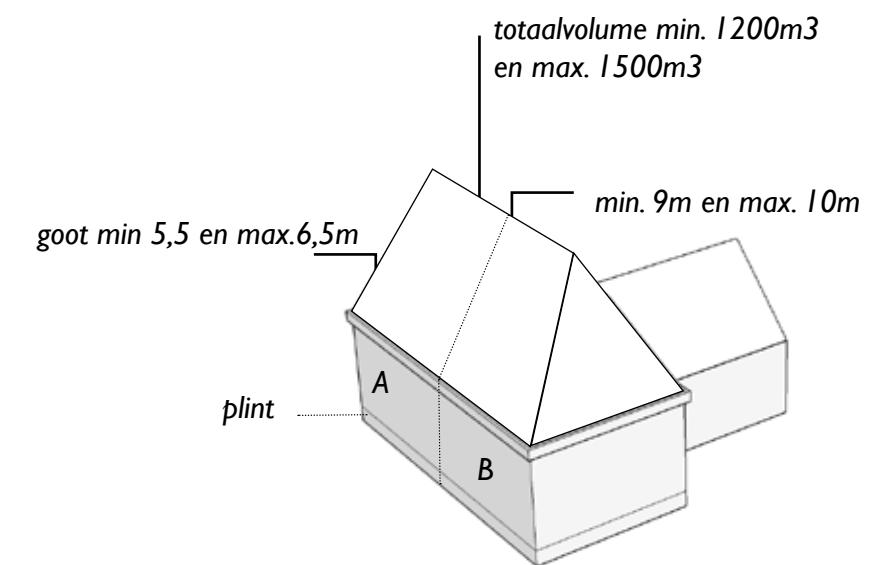


statigelandhuizen, symmetrie, zichtbare gevels, veel detail

Landhuis

Het landhuis is het belangrijkste volume in het geheel. Twee woningen, naast of boven elkaar, vormen samen één groter volume, met de uitstraling van één villa. Eén woning is ook mogelijk. Het totaalvolume is minimaal 1200m³ en maximaal 1500m³ groot. De uitstraling is statig en symmetrisch. Het volume is verticaal opgebouwd en bestaat uit 2 bouwlagen plus een kaplaag. De verticaliteit kan worden versterkt door hoek- of middenrisalieten.

De goot ligt minimaal op 5,5 meter en maximaal op 6,5 meter hoog. De maximale bouwhoogte is minimaal 9 meter en maximaal 10 meter vanaf omringend maaiveld, waarbij de begane grond mogelijk verhoogd ligt ten opzichte van het maaiveld.





koetshuizen en landhuis delen een informeel erf aan de achterzijde



de koetshuizen liggen terug ten opzichte van het landhuis



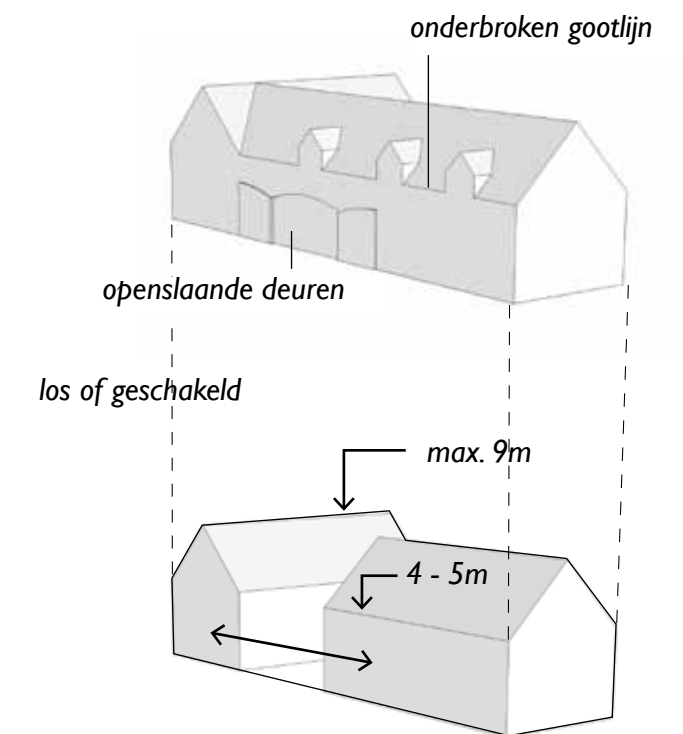
hedendaagse invulling van garagedeuren



schakeling mogelijk door doorgaande kap

Koetshuizen

De koetshuizen zijn ondergeschikt aan het landhuis, wat zich vooral uit in een lagere bebouwingshoogte. De volumes bestaan uit twee lagen, waarvan de bovenste laag als kap uitgevoerd wordt. De goot ligt tussen de 4 en 5 meter, waardoor de verdieping onder de kap toch als woonlaag gebruikt kan worden. De kap is in de basis een zadeldak, waarvan één van de uiteinden mogelijk als dwarskap kan worden uitgevoerd. Dakkapellen zijn mogelijk en kunnen uitgevoerd worden in het verlengde van de gevel waarbij de gootlijn onderbroken wordt. De twee koetshuizen kunnen aan elkaar geschakeld zijn door de garages, waarboven het dak doorloopt. Kenmerkend zijn de grote, openslaande deuren, die ofwel werkelijk de deuren van de garage zijn, ofwel de luiken vormen van een grote pui. De bouwhoogte is maximaal 9 meter.



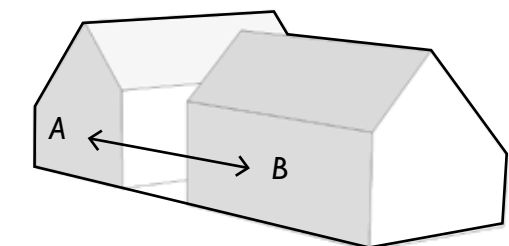
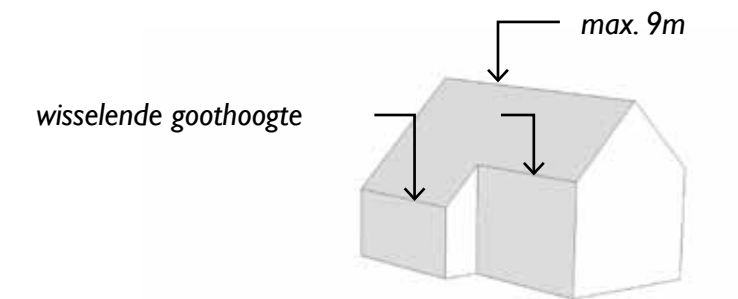


steile daken, kleine footprint, bosrijke omgeving

Bosrandwoningen

De woningen spelen in op de omgeving van de bosrand. De bosrandwoningen zijn relatief rank en smal, zodat ze zich tussen de bomen kunnen voegen en naar het zonlicht reiken. De daken zijn relatief steil, zodat de bladeren er makkelijk afglijden.

De goothoogte kan verspringen tussen de eerste en tweede verdieping (dakuitsnedes). Daken zijn zadeldaken en staan afwisselend met hun kap dwars of parallel aan het erf. De hoofdvorm is eenvoudig. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak. De bouwhoogte is maximaal 9 meter. Het zadeldak kan ongelijkbenig zijn, waarbij de hoge zijde van de gevel naar het erf is gericht.



schakelen mogelijk

B E E L D K W A L I T E I T

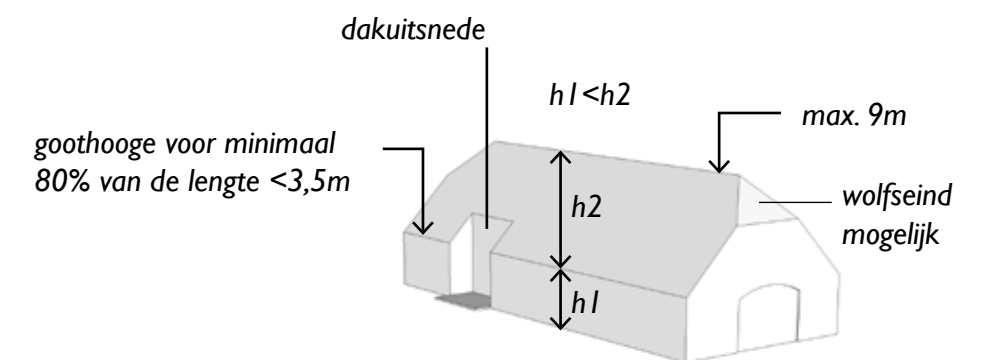
H O O F D V O R M



laag en breed, grote kap, klein deel van de gevel zichtbaar, sobere detaillering en materialisering, landelijke uitstraling

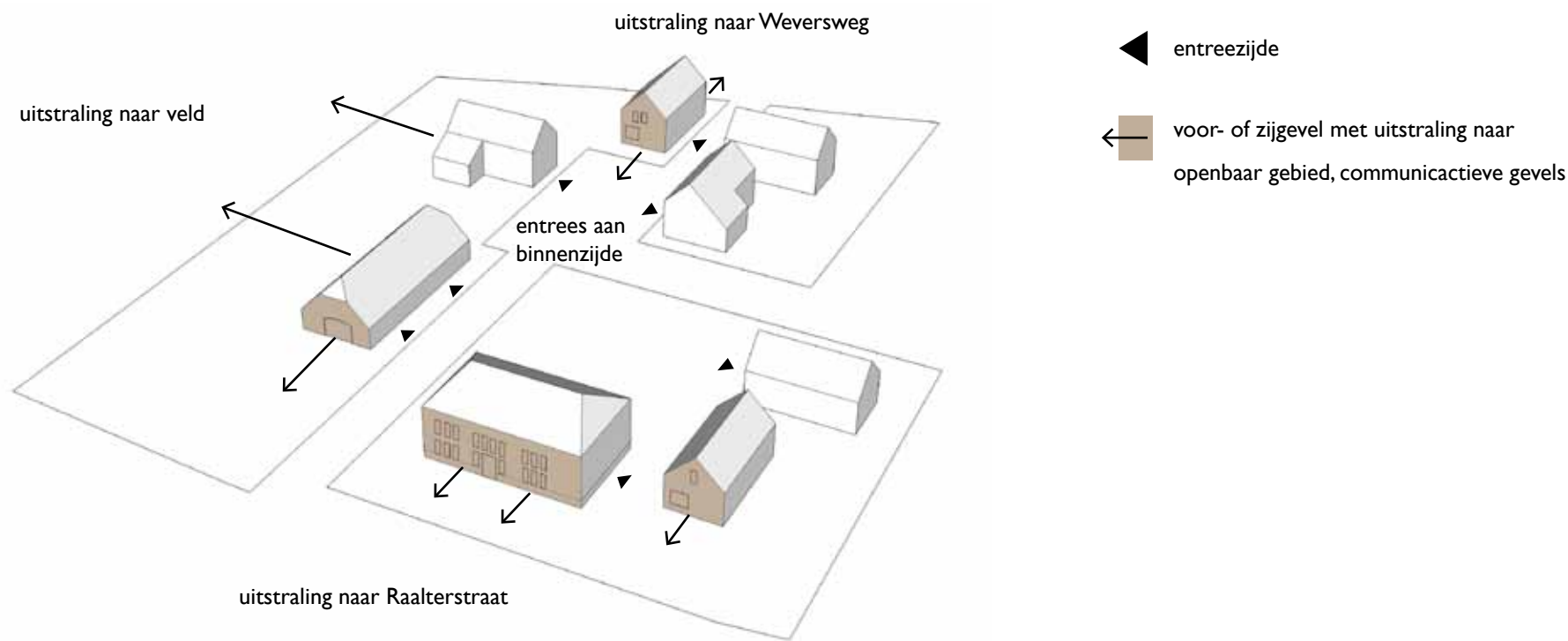
Boerderij

De veldboerderij is breed, lang en laag. De kaphoogte is hoger dan de onderliggende verdiepingshoogte. De goot ligt op de eerste verdieping. De kap is een zadeldak. Wolfseinden zijn mogelijk als het dak in riet wordt uitgevoerd. Als het volume geheel in hout wordt uitgevoerd, is de hoofdvorm zo eenvoudig mogelijk. Ter plaatse van terrassen of entrees kan een hap uit het volume gehaald worden, om meer gevelhoogte te verkrijgen. De bouwhoogte is maximaal 9 meter.



B E E L D K W A L I T E I T

G E V E L E N D E T A I L



De gevelaanzichten die grenzen aan de (verharde) openbare ruimte (Raalterstraat, erf en Weversweg) zijn uitgevoerd als een vlak waar openingen in gemaakt zijn. Gevelopeningen zijn verticaal georiënteerd. Gevels aan de achterzijde daarentegen kunnen veel transparanter zijn en als glazen pui uitgevoerd worden. Voor achter- en zijgevels aan de boomgaard geldt eveneens dat deze uitgevoerd worden als communicatieve gevels, dus met voldoende gevelopeningen en uitstraling.



voor- en zijgevel: gevelvlak met openingen



verticale openingen

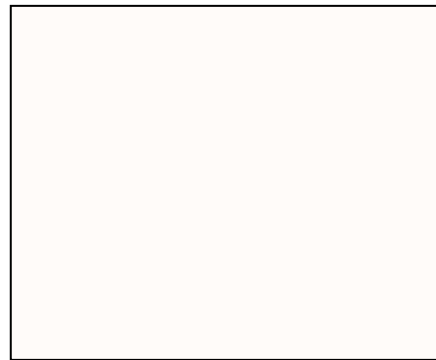


tuin: glaspuien, veranda, terras, vlonder, tuin

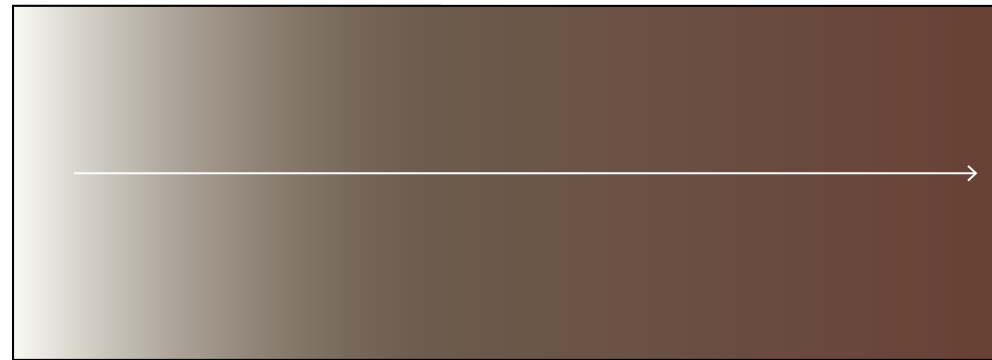


B E E L D K W A L I T E I T

K L E U R E N M A T E R I A A L

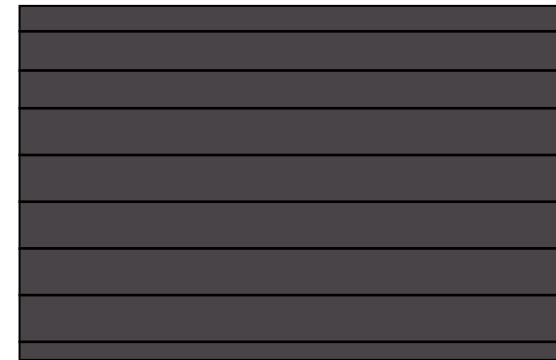


witte stuc / keimwerk

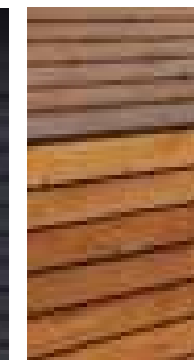
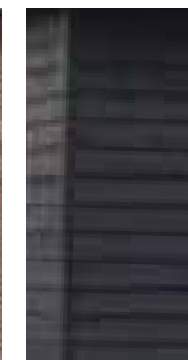


baksteen grijsbruin

...tot roodbruin



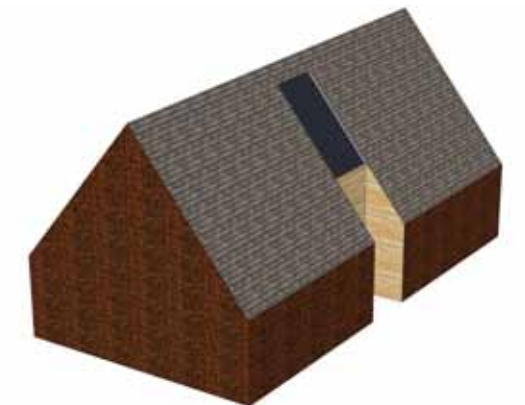
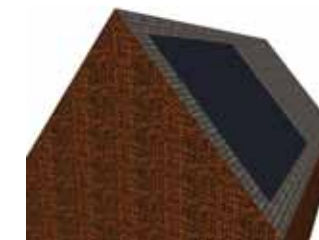
rabatten donker gebeitst of onbehandeld



De basis voor alle woningen is handvorm baksteen in een bedekte (genuanceerde) rode of roodbruine tint. Als ondergeschikt materiaal kunnen donker gebeitste houten latten gebruikt worden. Bij het landhuis zijn ook witgekeimde of gestuucte geveldelen toegestaan. Daken worden uitgevoerd als rode of grijze keramische dakpannen.

De veldboerderij heeft de meest landelijke uitstraling van alle woningen. Daarom kan het volume bijvoorbeeld ook geheel in hout uitgevoerd worden. Zowel bij het landhuis en de veldboerderij zijn een rieten kap in plaats van dakpannen mogelijk.

Advies: zonnepanelen liggen verzonken in het dak en houden aan de randen overal evenveel afstand tot de dakrand. De ligging van de eventuele zonnepanelen wordt afgestemd op de ritmiek van de gevel.





- 1:2000
- 1
 - entreezijde
 - bouwvlak: zoekgebied hoofdvolume
 - zoekgebied bijgebouwen
 - verplichte rooilijn
 - 4m afstandszone tot erfrens: strook met bestemming Groen, geen vergunningsvrije bouwwerken mogelijk

Bouwvlak, rooilijn en maximale footprint

Het hoofdvolume valt binnen het bouwvlak.
 De bouwvlakken zijn zo gesitueerd, dat ze rekening houden met:

- afstand tot de Raalterstraat, picturale encenering
- bezonning en afmeting van de voor- en achtertuin
- privacy en zichtlijnen van omwonenden
- minimale impact op omgeving, zo min mogelijk zichtbaar vanaf openbare gebied
- mogelijkheid tot schakeling van 2 naast elkaar liggende woningen, zodat zo min mogelijk losse korrels ontstaan

Rooilijnen en oriëntatie

De rooilijn van het landhuis ligt op 15m van de Raalterstraat. De entrees van het landhuis liggen aan de zuid- en noordzijde, maar de formele voorgevel is de zijde die naar de Raalterstraat is gericht.
 De (zij)gevellijn van het eerste koetshuis ligt minimaal 4 meter achter de voorgevel van het landhuis en wordt uitgevoerd als attractieve gevel met voldoende gevelopeningen. De koetshuizen houden minimaal 8 meter afstand tot de zijgevel van het landhuis. De noordzijde wordt beschouwd als voorzijde.
 De woningen aan de bosrand zijn georiënteerd op en ontsloten aan het erf. De rooilijn ligt minimaal 2 meter uit de erfrens.

B E E L D K W A L I T E I T

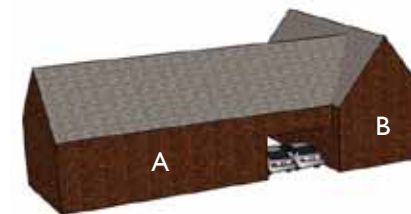
K A V E L R I C H T L I J N E N



parkeeroplossing binnen het hoofdvolume door insede in volume



parkeren binnen hoofdvolume



opties parkeren binnen volume

Bijgebouwen

Bijgebouwen vallen binnen het zoekgebied voor bijgebouwen. De optelsom van de bijgebouwen bedraagt per kavel maximaal 75m² (exclusief vergunningvrije bouwwerken).

Het landgoed is aan drie zijden zichtbaar vanaf openbaar gebied: aan de westzijde aan de Raalterstraat, aan de noordzijde aan de boomgaard en aan de oostzijde vanaf de Weversweg. Dit vraagt om een zorgvuldige inrichting van de kavel en een aantrekkelijke uitstraling van de architectuur, ondanks dat het achter- of zijkanten betreft.

Garages zijn onderdeel van het hoofdvolume. Losse garages zijn niet toegestaan! De garages worden bij voorkeur tussen twee woningen gesitueerd, zodat ze zo min mogelijk de kopgevel verstoren. Naast elkaar liggende woningen worden bij voorkeur geschakeld door middel van de garage, waarbij de kap doorloopt. Het landhuis is de enige uitzondering op deze regel. Binnen het zoekgebied voor bijgebouwen mag een gecombineerde garage gemaakt worden, die voorzien wordt van een kap en in dezelfde materialen wordt uitgevoerd als het hoofdhuis. Een andere optie is het maken van een collectieve 'parkeerschuur' op de aangeduide locatie (mandelig terrein

3 2



overdekt parkeren tussen twee volumes



parkeerschuur mogelijk voor landhuis en koetshuizen (optioneel)



landhuis; losse garage met kap in achtertuin mogelijk

Eisen aan inhoud, info en vorm van de documenten bij het Schetsontwerp (SO)		
Stedenbouwkundig ontwerp/plan (1 : 500):		<i>separate bijlage</i>
X	Noordpijl	
X	Verkavelingsplan (matenplan)	
X	Type bebouwing	
X	Rooilijnen	
X	Verkeer en groen op hoofdlijnen	
X	Parkeren	
Overig tekening(en):		
X	Plangrens (RO) 1:1000	
X	Werkgrens 1:500	
X	Eigendomsgrenzen (bestaand en toekomstig) 1 : 500	
X	Aan- en verkoop tekening (gemeente)	
Inrichtingsplan Openbare Ruimte (1 : 500):		
X	Wegen	
X	Parkeerplaatsen	
X	Fiets- voetpaden	
X	Straatprofiel 1 : 100 (met indicatieve indeling)	
X	Groenvoorzieningen	
X	Speelplekken (optie)	
X	Afwatering en waterpartijen/infiltratievoorzieningen	
X	Openbare verlichting (stippenplan)	
X	Nutstracé (indicatief)	
X	Vloerpeil, straatpeil, waterpeil (indicatief)	
X	Eerste opzet materialisering	
Overige documenten:		
	Bodem- en geotechnische onderzoeken (optie)	<i>derden</i>
	Geo-hydrologisch onderzoek (optie)	<i>derden</i>
	Quick scan Flora en Fauna (optie)	<i>derden</i>
	Onderzoek bestaande kabels en leidingen	<i>derden</i>
	Toetsing aan de archeologische kaart van Raalte	<i>derden</i>
	Toetsing aan de explosieven kaart van Raalte	<i>derden</i>

Beeldkwaliteitplan X

Het beeldkwaliteitplan wordt getoetst aan de hand van welstandsnota en het memo uitgangspunten beeldkwaliteitplan d.d. 17 maart 2014 (is al toegestuurd aan Synchroon).

Raalterstraat Heino
Inrichtingsplan en Beeldkwaliteitplan
september 2015

opdrachtgever:
Synchroon ontwikkelaars

ontwerp:
Buro Lubbers landschapsarchitectuur & stedenbouw
Peter Lubbers
Marian de Vries
Alwin de Lang

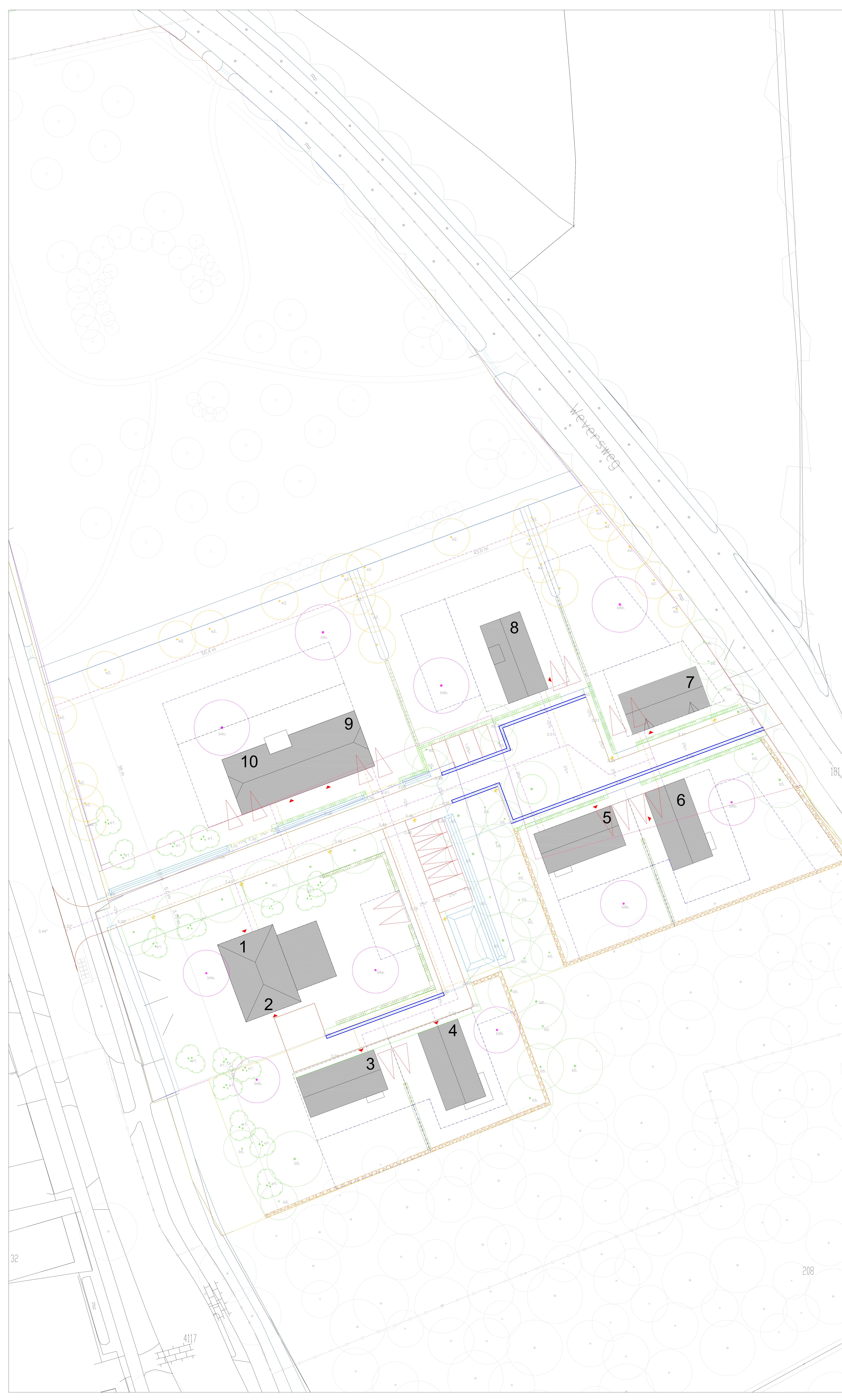
BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedenbouw

Reutsedijk 13
5264 PC Vught

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

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



- LEGENDA**
- Algemeen**
- projectgebied
 - plangebied
 - huidig eigendom synchroon
 - te vervenemen eigendom door synchroon
 - eigendom overdracht aan gemeente
 - eigendom overdracht aan particulier
- Kavel- en bebouwinggrenzen**
- kavelgrens
 - rooilijnen
 - bouwklok hoofdvolume en bijgebouwen
 - bouwklok bijgebouwen (geen hoofdvolume)
 - 4m afstandzone tot erfgrens; strook met bestemming Groen, geen vergunningswijze bouwwerken mogelijk
- Ontkalking**
- wegen
 - parkeerplaatsen eigen terrein
 - parkeerplaatsen bezoek
 - voetpaden
- Groen**
- bermen
 - solitaire bomen (Catalpa monnyna en Acer campestre 'Eclair' maat 12 - 14)
 - Salk vinnials en Alnus glutinosa veren
 - hulboom Magnolia kobus
 - hulboom keuze uit soorten assortiment dorstbos
 - hulboom fruitboom hoogstam 160 - 180 cm
 - overgang dorstbos/landspood 70% bosplantsoen / 30% veren zonnepark, ruwe en zachte berk, vullboom, Blauwke, groene en gruzele wilg, solitaire boom op het oef Quercus robur 30-35
 - laan Quercus robur 18-20
 - roddendrons
 - erfafscheiding wijgen, elzen, meidoorn
 - erfafscheiding hoge beukenhagen (1,8m)
 - erfafscheiding lage beukenhagen (0,8m)
 - erfafscheiding, keuze uit: houtsk, hang, toegeseld hekwerk
- Elementen**
- LED verlichting straatop-6m met armatuur
 - opstelplaatsen containers
- Water**
- infiltratiegriep
 - lsagte
 - duiker
 - malgpot
- Nuts**
- riolering
 - nutskledingen
- Hoogtepunten**
- hoogtepunten en afschot

