Bijlagen Bij Regels

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Glorieuxlaan Roucouleur Vught

Gemeente Vught

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

TAM-OMGEVINGSPLAN

- Bijlagen bij regels -

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Glorieuxlaan Roucouleur Vught

Gemeente Vught

IDN-nummer:	NL.IMRO.0865.TAMOPGlorieuxlaan-VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	11 juni 2026

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels 5

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten 6

Bijlage 2 Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan 10

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	27, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		

Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
37	38	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

Bijlage 2 Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan

Ontwikkeling Landgoed Roucouleur Vught

P204197 | 21 augustus 2025

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl

LEEF OMGEVINGSADVIES.NL

POUDEROYEN TONNAER

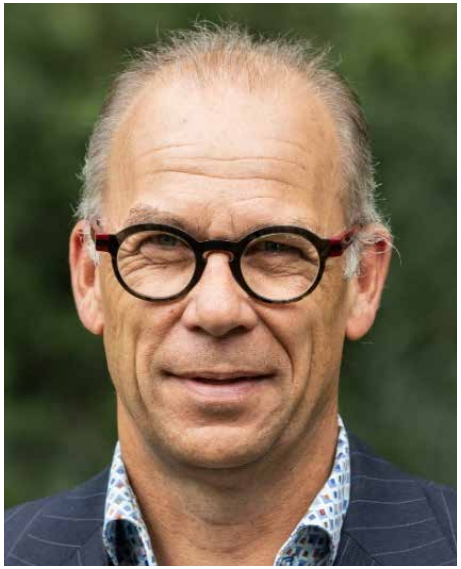
Het Team

Harold Bouwmans

Projectontwikkelaar
Peters Projectontwikkeling

Frenkel Beerens

Adviseur
Leef Omgevingsadvies



Bjorn Weekers

Senior Adviseur
Pouderoyen Tonnaer

Leander van Berkel

Landschapsarchitect
Pouderoyen Tonnaer

POUDEROYEN TONNAER

LEEF OMGEVINGSADVIES.NL

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl

Inhoudsopgave

Deel 1: Stedenbouwkundig plan

1. Inventarisatie en analyse **4**
1.1 Ligging in de omgeving 4
1.2 Analyse landgoed en plangebied 10
1.3 Historische beeldenreeks 11
1.4 Lunettenstructuur in 1900 12
1.5 Vertaling naar concept 13

2. Inrichtingsplan **14**
2.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie 14
2.2 Voorgestelde inpassing van het plangebied 14
2.3 Ontsluitingen 15
2.4 Groenstructuur 16
2.5 Landschappelijke principeprofielen 17
2.6 Inrichtingsplan met voorstel bebouwing 23

Deel 2: Beeldkwaliteitsplan

3. Uitgangspunten op hoofdlijnen **24**
3.1 Beeldkwaliteit 24
3.2 Doel en functie van beeldkwaliteit 24
3.3 Welstandsnota gemeente Vught 25

4. Rijksmonumenten in de omgeving **26**
4.1 Landhuis Roucouleur 26
4.2 Rectorswoning Glorieuxlaan 27

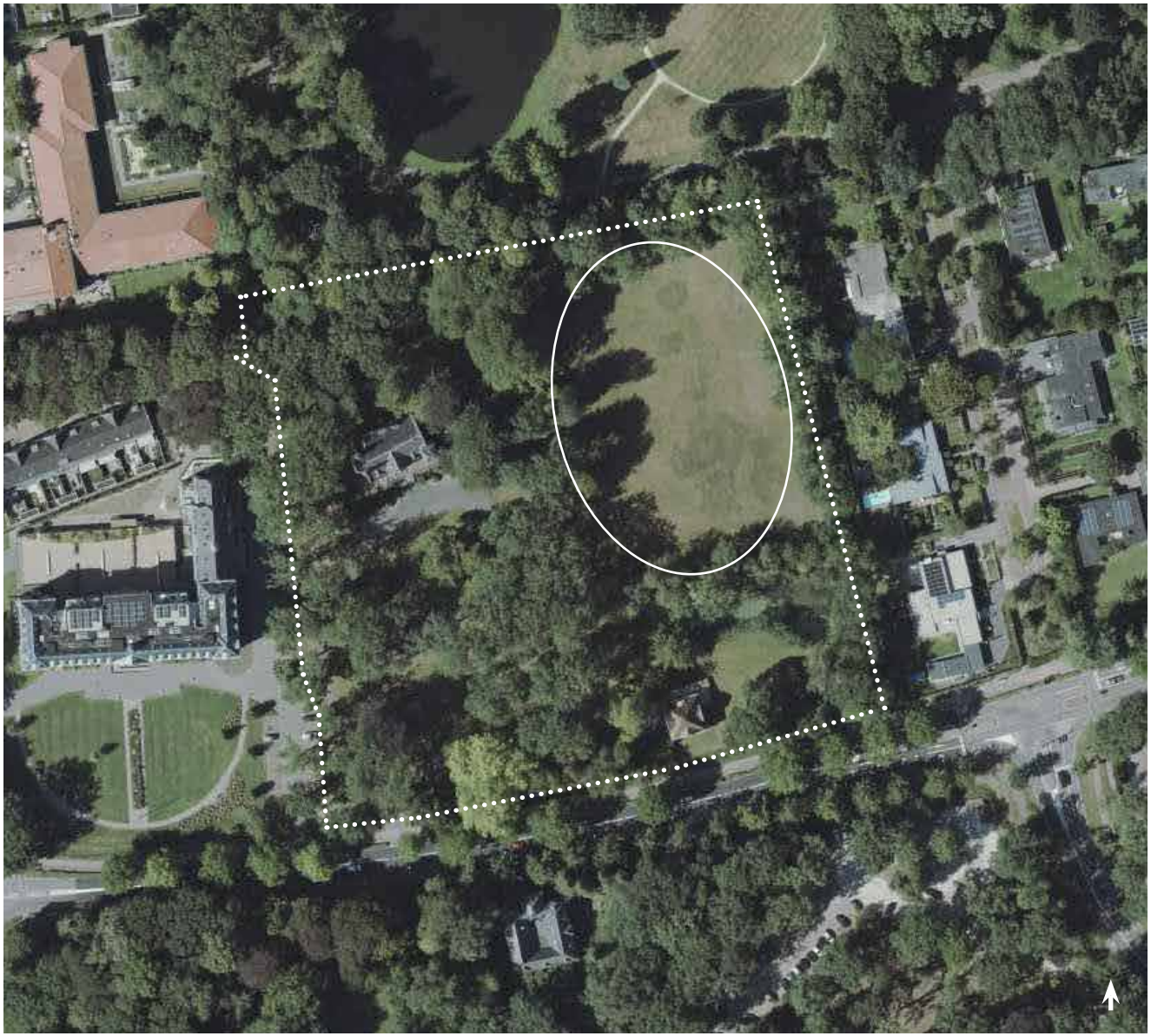
5. Beeldkwaliteit landgoed Roucouleur **28**
5.1 Perceelniveau - macro 28
5.2 Gebouwniveau - meso 30
5.3 Detailniveau - micro 31

Bijlagen **35**

1. Inventarisatie en analyse

1.1 Ligging in de omgeving

Het plangebied bevindt zich op het noordoostelijke deel van het Landgoed Roucouleur. Dit landgoed is onderdeel van een reeks landgoederen, buitens en gestichten dat aan de zuidoostzijde van Vught aaneengesloten langs de A2 ligt. De reeks wordt gekenmerkt door historische relicten, landhuizen, villa's, bomenlanen, waterpartijen en parkgebieden.



Figuur 1 Luchtfoto plangebied binnen de kadastrale grens van Landgoed Roucouleur

Figuur 2 Luchtfoto directe omgeving met kadastrale gegevens

Figuur 3 Locaties fotos van de omgeving

Figuur 4 Zicht vanuit Park Reeburg langs de noordkant van het plangbied

Figuur 5 Zicht vanuit Park Reeburg richting het plangebied

Figuur 6 Landhuis Roucouleur

Figuur 7 Rectorswoning

Figuur 8 Mariaoord ten westen van het landgoed

Figuur 9 Zicht op het plangebied door de bomen door

Figuur 10 “Oblique view” op de vijver nabij het plangebied

Figuur 11 Zicht langs de noordelijke grens van het plangebied

Figuur 12 Zicht op het plangebied aan de linkerkant vanuit Glorieuxlaan

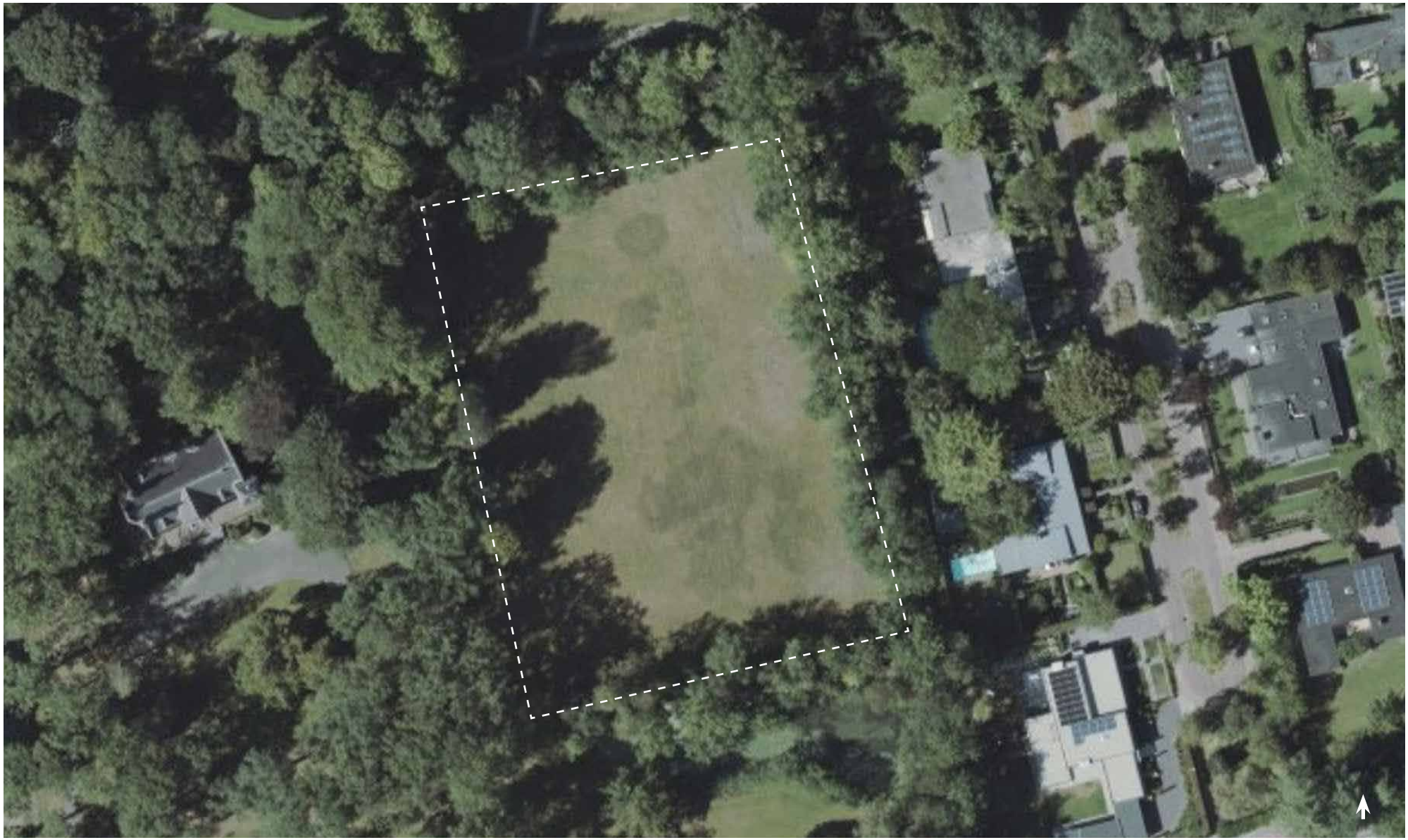
Figuur 13 Zicht op het plangebied tussen de Villa en de Rectorswoning

Figuur 14 Zicht op de vijver ten zuiden van het plangebied

Figuur 15 Zicht op de bebouwing langs de Willem van Beuningenlaan

Figuur 16 Zicht op de bebouwing langs de Willem van Beuningenlaan

Figuur 17 Zicht op de bebouwing langs d Willem van Beuningenlaan



Figuur 18 Plangebied

1.2 Analyse landgoed en plangebied

De bestaande situatie van het plangebied als onderdeel van het landgoed wordt gekenmerkt door een sterk groen karakter. Doordat er op dit moment een groot open veld ligt dat in zijn geheel omgeven is door een variatie van hoog opgaand groen kan de bestaande inpassing worden bewaard. De randen naar de omgeving verschillen van kenmerken. Toegang tot de kavel is via de Glorieuxlaan. Binnen de kavel ligt aan de zuidkant van het plangebied een uitgestrekte waterpartij met een omzooming van groen aan de noordkant. Ten westen van het plangebied ligt de Villa Roucouleur en diens ontsluiting vormgegeven in een parkstructuur geinspireerd door de engelse landschapsstijl. Ten oosten ligt naast een watergang een brede groene zone. Deze zone vormt de begrenzing van het gebied en dient tevens als afscherming tot de naastgelegen woningen (1 bouwlaag, plat dak) langs de Willem van Beuningenlaan. Tenslotte ligt ten noorden Park Reeburg. Het park is niet toegankelijk vanuit het plangebied en het zicht wordt grotendeels onderbroken door de dichte groenstructuur aan beide kanten van de noordelijke plangebiedsgrens.

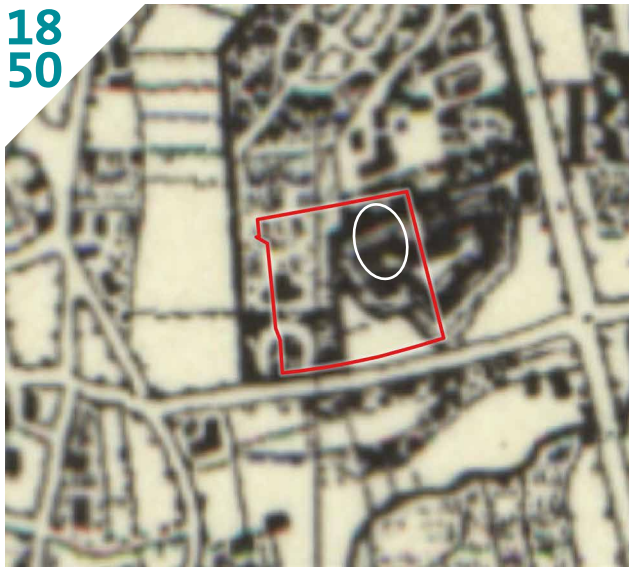
Bestaande kwaliteiten:

- zware houtwallen
- grote bomen verspreid over de gehele kavel
- omzooming van het plangebied
- waterpartij langs het plangebied

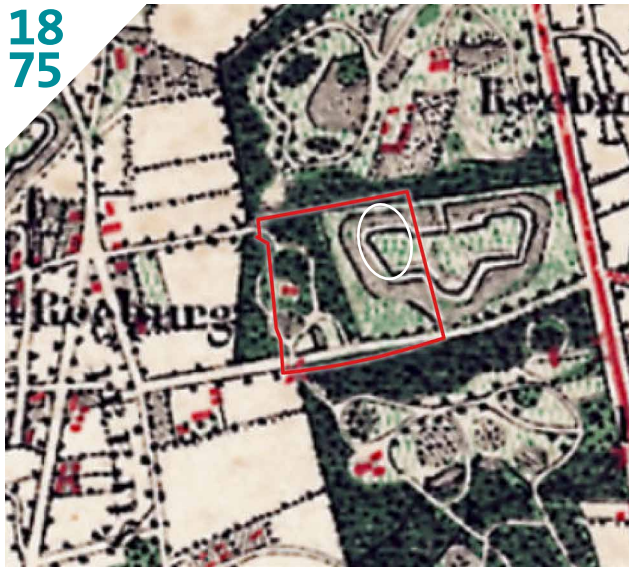
Figuur 19 Ingemeten situatie met gebiedsanalyse

1.3 Historische beeldenreeks

Het landgoed Roucouleur heeft een interessante ruimtelijke geschiedenis achter de rug. De lunetten van Vught werden gebouwd tussen 1844 en 1848. Een van deze lunetten was binnen het plangebied gevestigd (lunet VII) maar is tegenwoordig in zijn geheel verdwenen. In 1884 ontstond het landhuis Roucouleur, ontworpen door de architect Lambert Hezenmans. Toen was het lunet nog een onderdeel van het plangebied. In de tijd tussen 1900 en 1975 verdwenen het oude lunet en is er een vijver in het zuidoostelijke deel aangelegd.

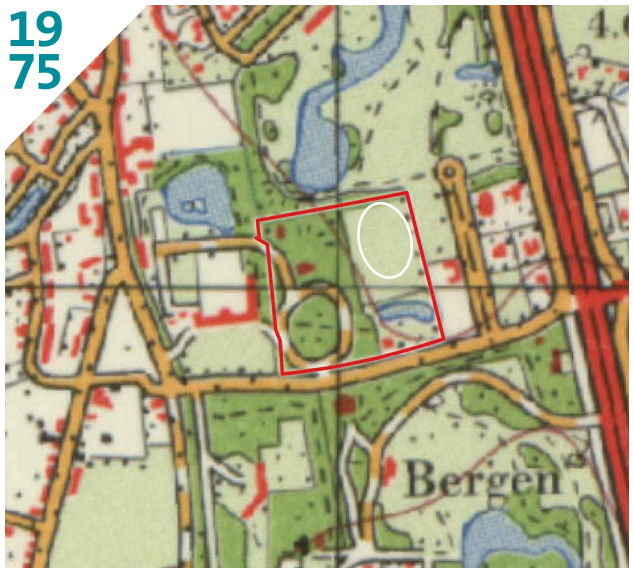


Figuur 20 Situatie 1850

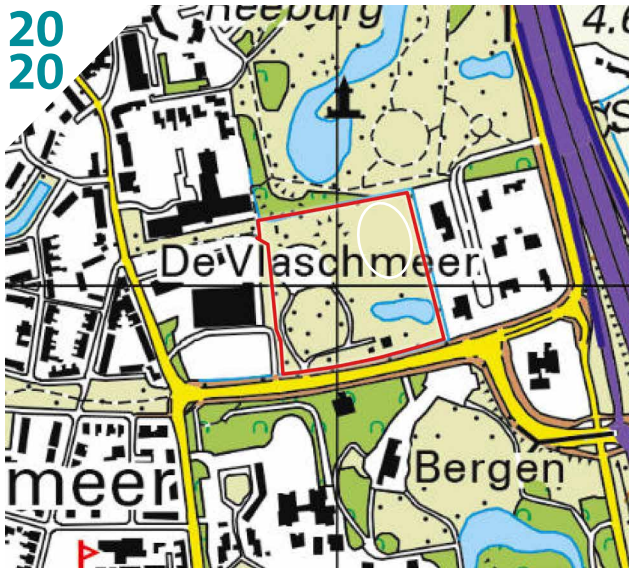


Figuur 21 Situatie 1875

Figuur 22 Situatie 1900



Figuur 23 Situatie 1975



Figuur 24 Situatie 2020

1.4 Lunettenstructuur in 1900

Een randvoorwaarde voor het ontwerp van de inpassing van de nieuwe bouwvelden is het meenemen van het vroegere lunet (VII) in de uitwerking. Figuur 25 laat zien hoe het toenmalige lunet binnen het plangebied zou kunnen hebben gelegen. Helaas zijn er tegenwoordig bovengronds geen visuele overblijfselen meer. Om 'aan te haken' op de historische structuur (lunet) is er voor dit ontwerp die historische kaart van 1900 als inspiratie genomen. De kaart is het uitgangspunt voor de vormentaal die gebruikt wordt voor het ontwerp van de nieuwe bouwvelden. Figuur 26 laat zien hoe zich de oude lunetstructuur verhoudt tot de huidige situatie van het plangebied. Dit is verder vertaald naar een concepttekening in figuur 27.

Figuur 25 Situatie in 1900 met een geaccentueerde lunettenstructuur

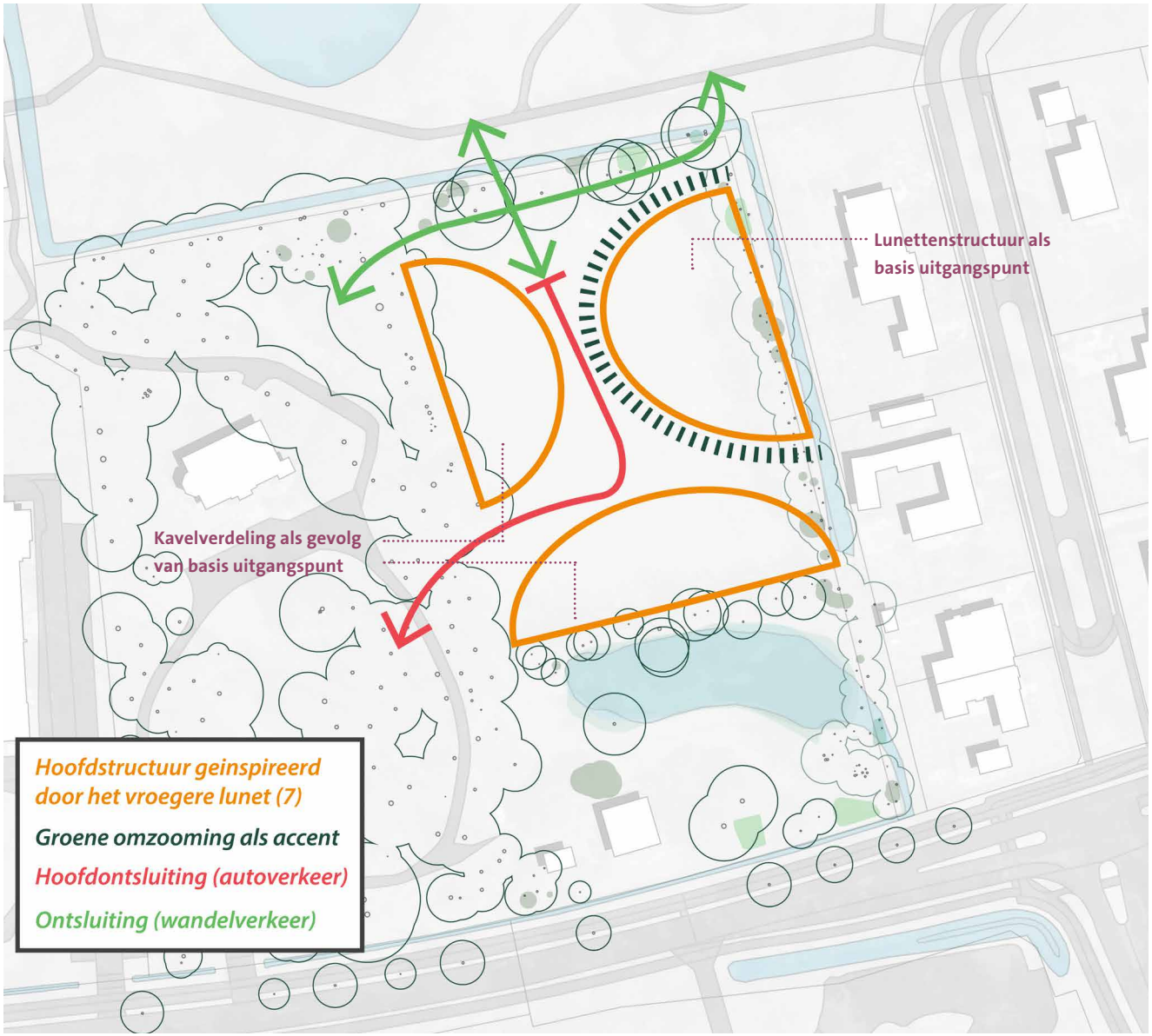
Figuur 26 Lunettenstructuur uit 1900 geprojecteerd op bestaande situatie

1.5 Vertaling naar concept

De wens is om de oude lunettenstructuur op te nemen in een toekomstige ontwikkeling van het plangebied. Baserend op de analyse van historische kaarten is gebleken dat binnen het gebied de westvleugel van lunet (VII) lag. De verbeelding van de historische kaart uit 1900 is niet nauwkeurig, dus met zekerheid valt niet te zeggen waar de lunettenstructuur precies heeft gelegen.

De westvleugel van het oude lunet zou volgens de historische kaarten in de noord oost hoek van het plangebied hebben gelegen, ter plaatse van de oostelijke kavel. De omranding van de oostkavel wordt gevormd door een aardenwal, welke verwijst naar de wal rond het lunet, met aan de noordzijde een verlaging van het maaiveld als verwijzing naar een gracht. Met de aanplant van boomstructuren op de aardewal, in de vorm van 'kantelen', wordt de verwijzing naar het voormalige lunet verder vormgegeven. Hierdoor wordt de nieuwe kavel, geinspireerd door het vroegere lunet, afgerond en vormt het uitgangspunt voor de verdere verkaveling van het plangebied. Met het plaatsen van informatie panelen wordt het voormalige lunet verder toegelicht.

Ulteindelijk wordt samen met de gewenste koppeling van het landgoed met het Park Reeburg en de daarbij behorende infrastructurele voorzieningen het gebied opgedeeld in drie woonvelden.



Figuur 27 Concepttekening

2. Inrichtingsplan

2.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie

(meegegeven door de gemeente)

- Ontwikkeling van maximaal 6 wooneenheden, passend binnen het landgoedkarakter van Roucouleur, de daar aanwezige bebouwing, het omliggende park en haar omgeving (woningen Willem van Beuningenlaan, Mariaoord, ...)
- Het behouden van de houtopstand
- Meenemen van het vroegere lunet (7) als ontwerpopgave in de uitwerking
- Ontsluiting via de Glorieuxlaan
- Een fiets- en voetgangersverbinding tussen Reeburgpark en de Glorieuxlaan
- Woningen maximaal 2 bouwlagen en afgedekt met een (pannen) kap

2.2 Voorgestelde inpassing van het plangebied

Op figuur 28 staat de voorgestelde inpassing weergegeven. Het betreft voornamelijk de inpassing rondom de drie bouwvelden die ruimte bieden aan 4 wooneenheden (zie blz. 23 voor de stedenbouwkundige onderbouwing), dit zorgt voor het behoud en de optimalisatie van de openheid van het gebied (zie impressies in bijl. 1).

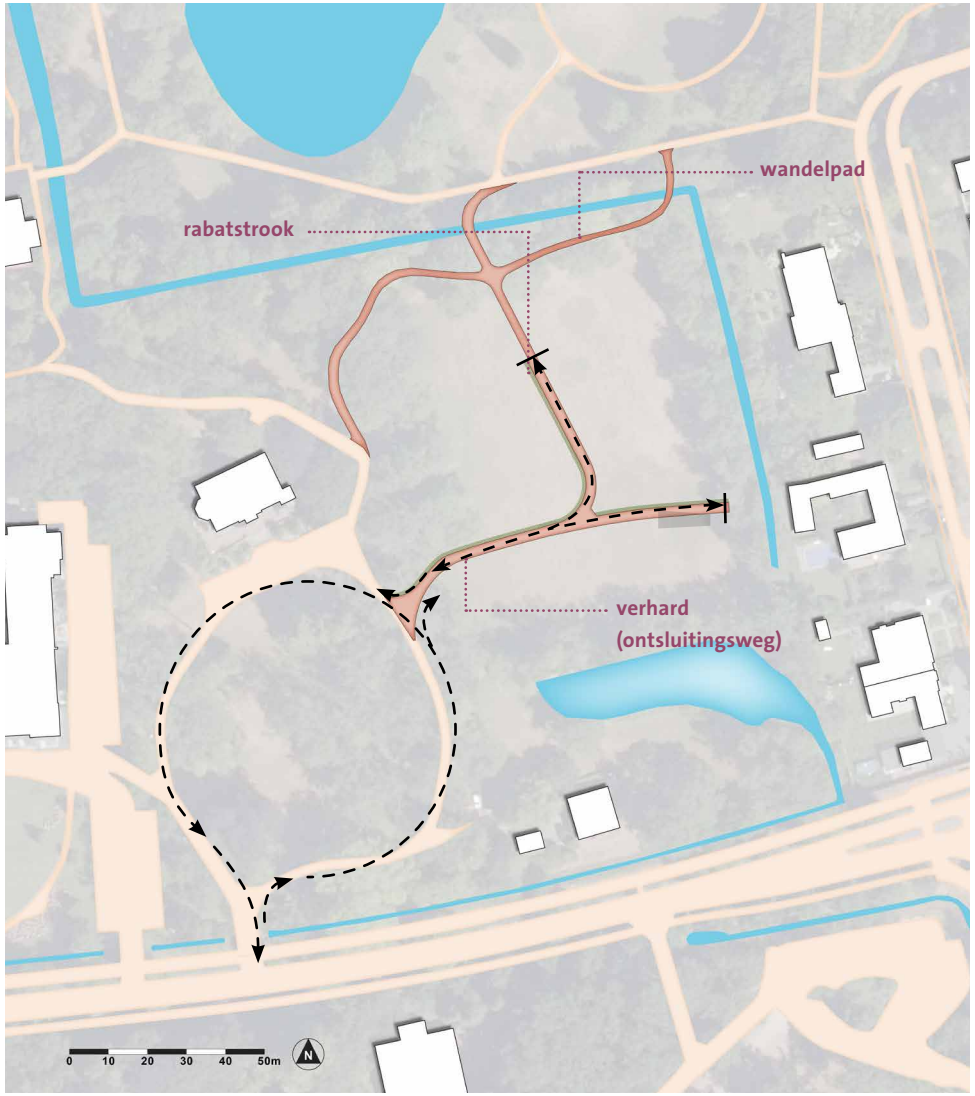
Twee aparte themakaarten op de volgende pagina gaan de verschillende elementen van de inpassing (ontsluiting en groenstructuur) nader belichten.

Figuur 28 Voorgestelde inpassing

Bouwveld	Oppervlakte in m² (circa)
A	ca. 1650
B	ca. 2200
C	ca. 2500

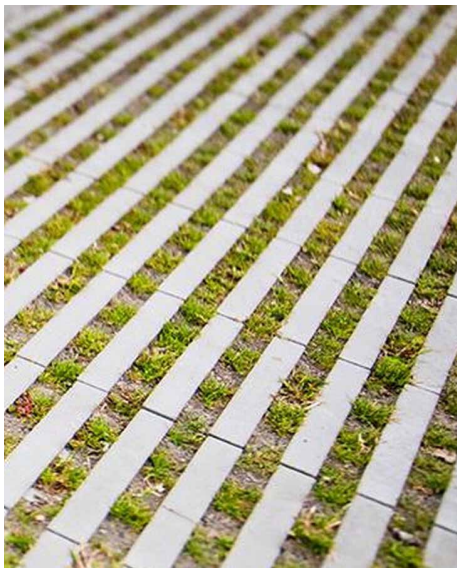
Figuur 29 Tabel met oppervlakte per bouwveld

2.3 Ontsluitingen

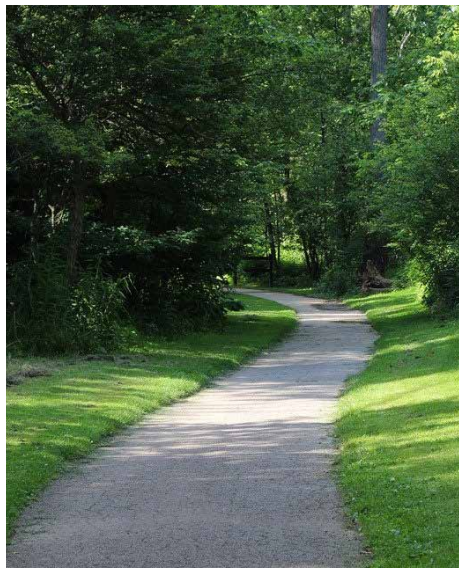


Figuur 30 Themakaart ontsluiting

Figuur 31 Sfeerbeeld verhard ontsluitingsweg

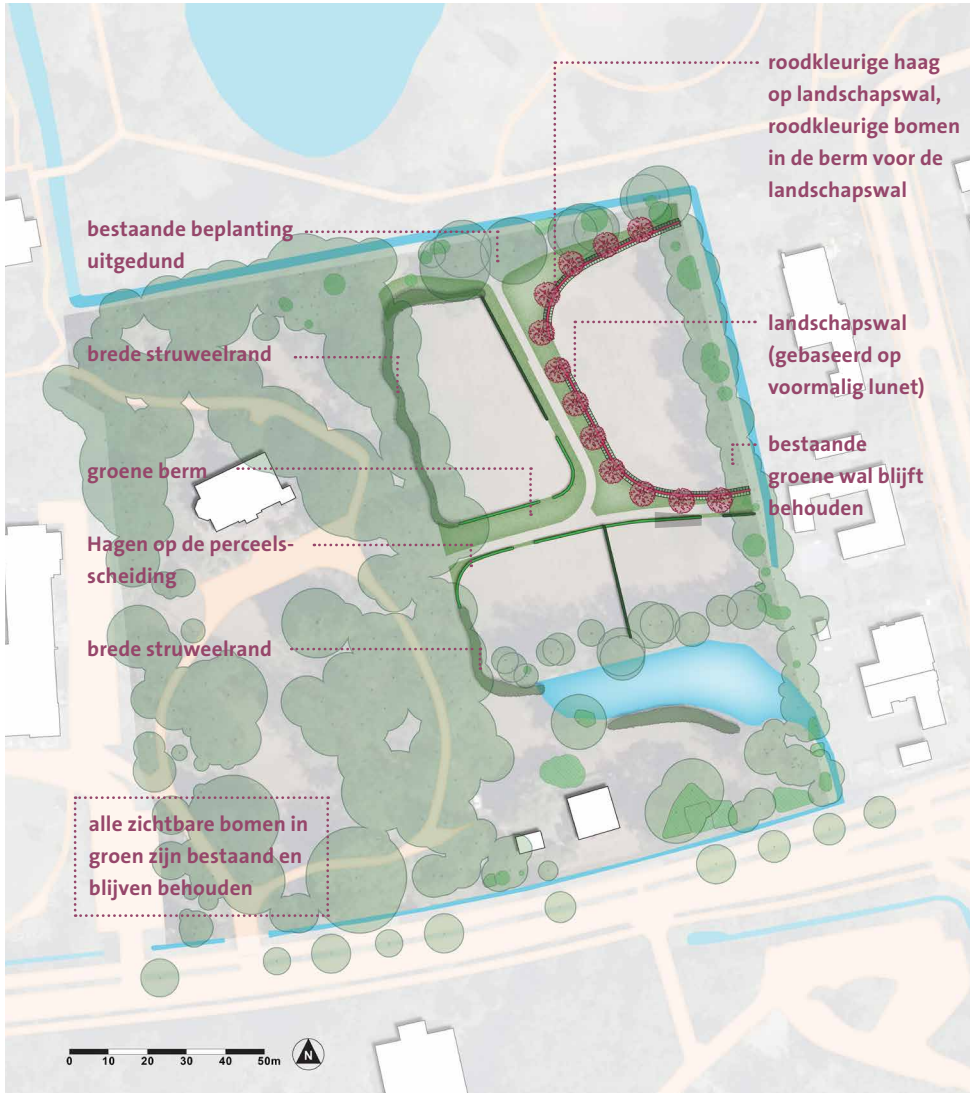


Figuur 32 Sfeerbeeld materialisatie rabatstrook



Figuur 33 Sfeerbeeld wandelpad noordzijde

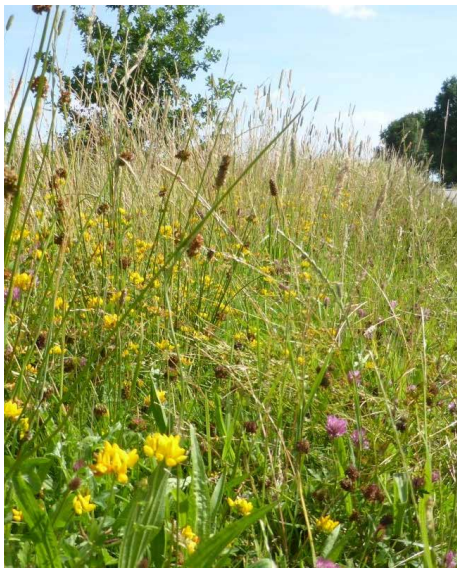
2.4 Groenstructuur



Figuur 34 Themakaart groenstructuur

Figuur 35 Sfeerbeeld landschapswal met korte roodkleurige haag

Figuur 36 Sfeerbeeld brede struweelrand

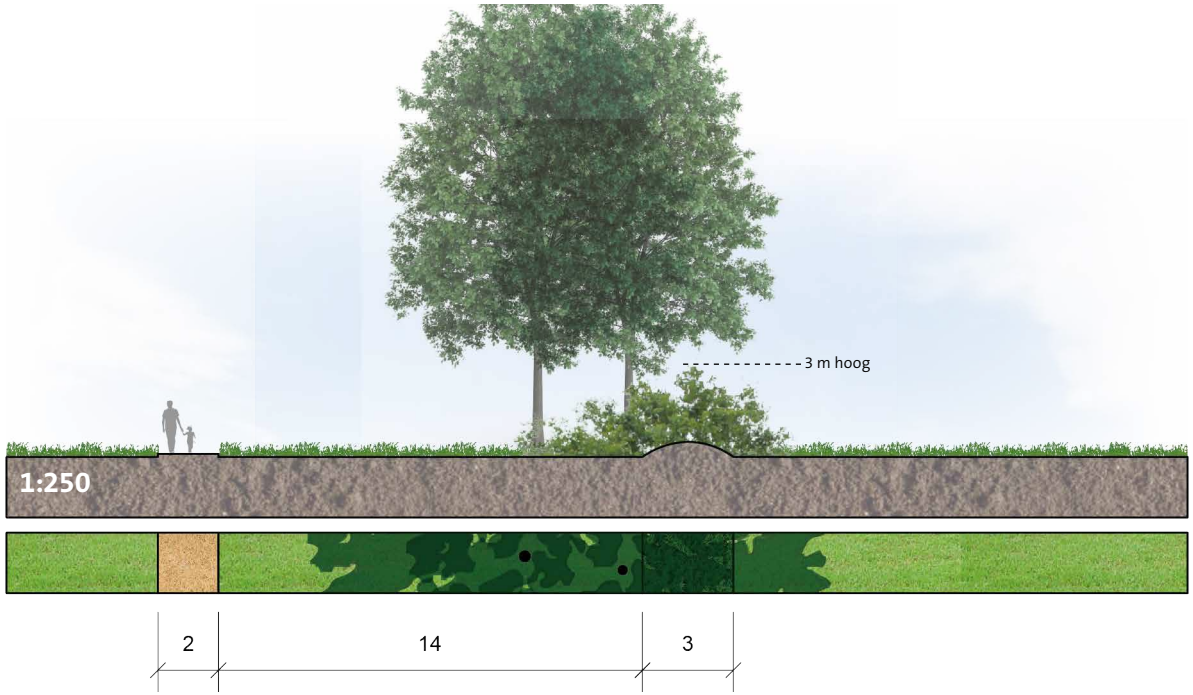


Figuur 37 Sfeerbeeld groene berm

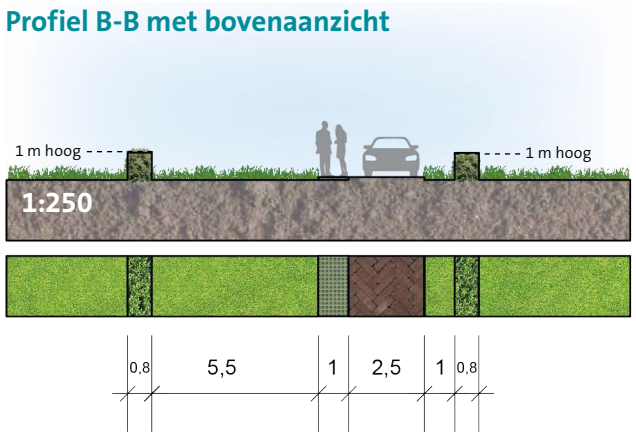
2.5 Landschappelijke principeprofielen

Figuur 38 Locaties principeprofielen

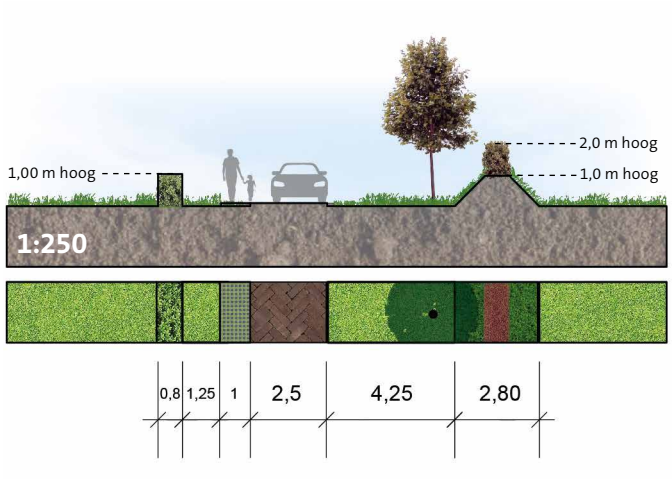
Profiel A-A met bovenaanzicht



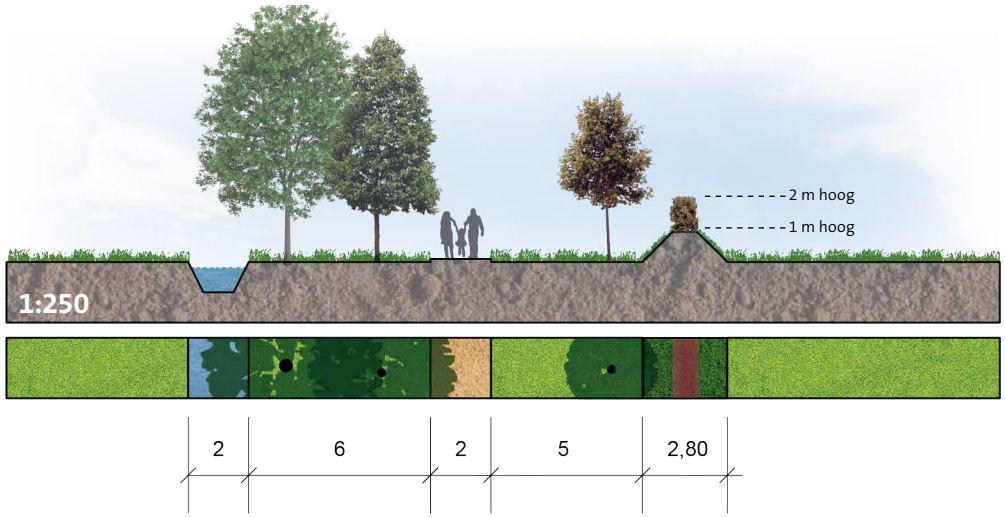
Profiel B-B met bovenaanzicht



Profiel C-C met bovenaanzicht

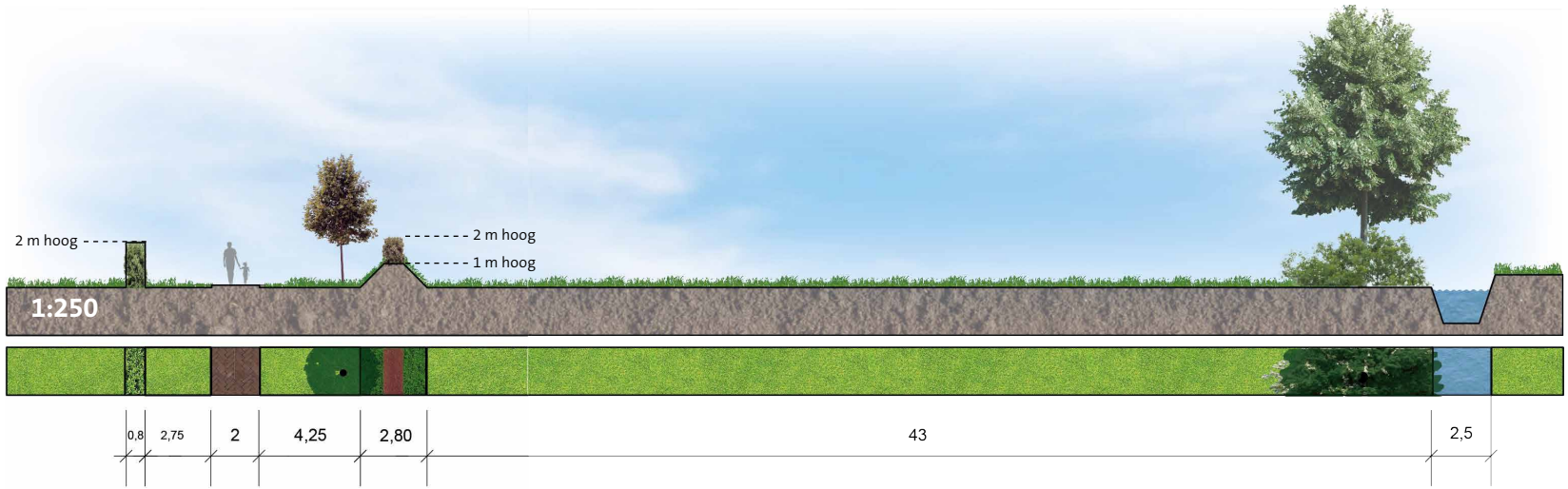


Profiel D-D met bovenaanzicht



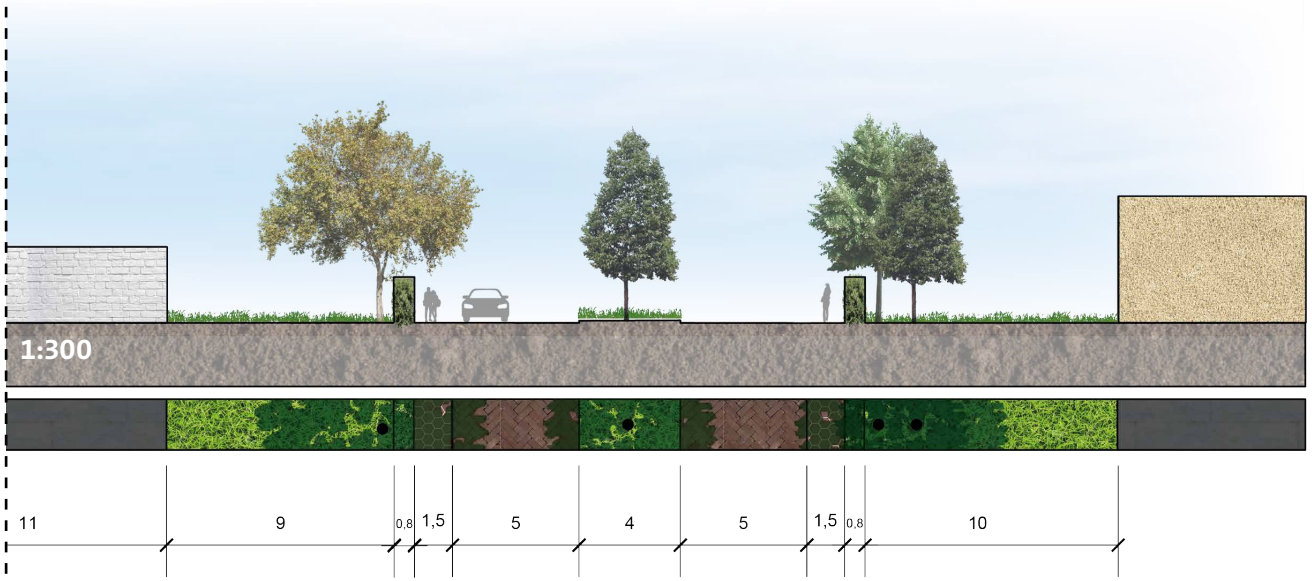
Profiel E-E met bovenaanzicht

Profiel F-F met bovenaanzicht

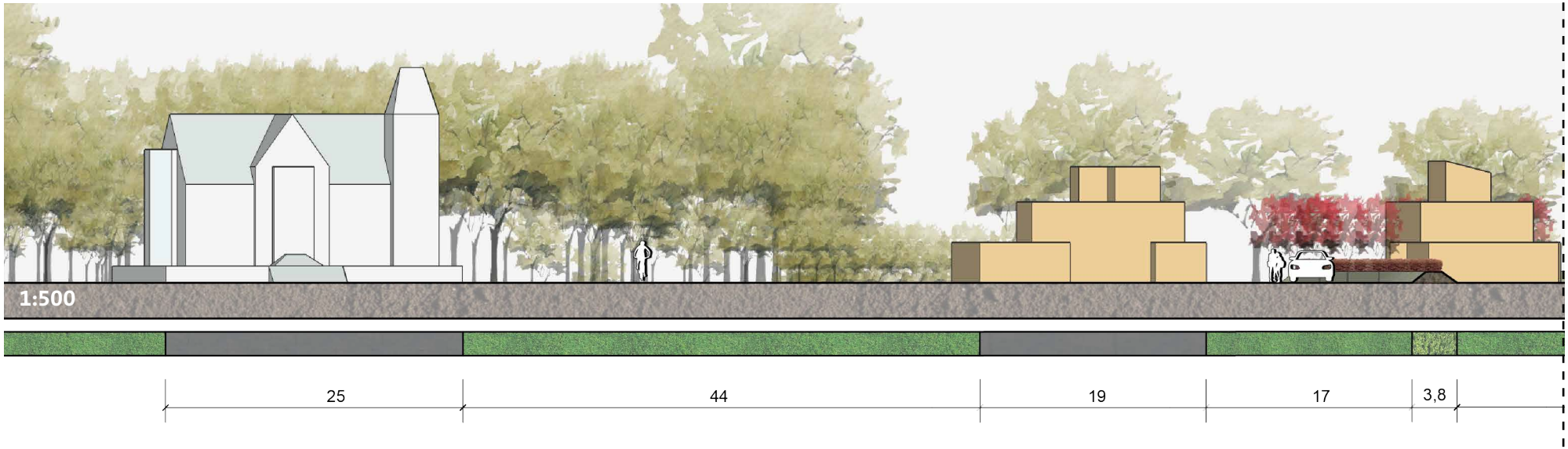


Profiel G-G met bovenaanzicht

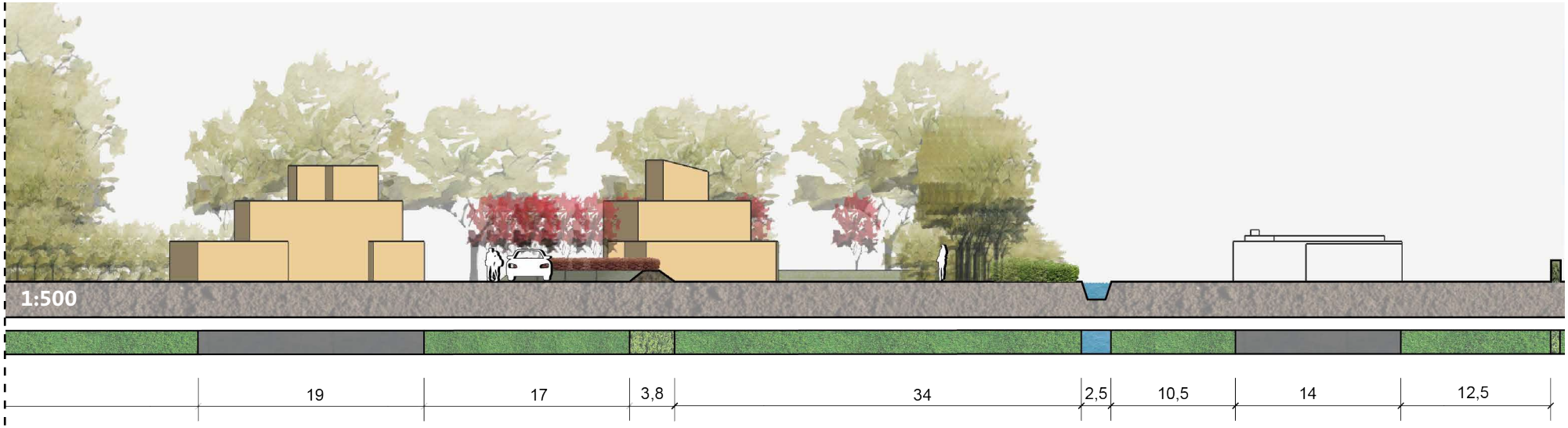
Vervolg profiel G-G met bovenaanzicht



Profiel H-H met bovenaanzicht



Vervolg profiel H-H met bovenaanzicht



2.6 Inrichtingsplan met voorstel bebouwing

Aan de rechte kant in figuur 39 is het totaalplaatje te zien inclusief een inrichtingsvoorstel voor de bebouwingscompositie. De wooneenheden zijn hier zodanig geplaats dat het gebied een open en doorwaadbare uitstraling heeft. Het plaatsen van vier wooneenheden heeft de voorkeur want een verdere verdichting is niet draagbaar voor het gebied (zie impressies in bijlage 1). De verspringing van de woonblokken bevorderd de open structuur en maakt het mogelijk om grotere proporties toe te passen. Verder wordt dit gebied ervaren als overgangsgebied tussen de bungalowtypologie ten oosten en het landhuis ten westen. In profiel H op bladzijde 22 is deze stijgende lijn in proporties goed te herkennen.

Figuur 39 Voorstel Bebouwingscompositie

3. Uitgangspunten op hoofdlijnen

3.1 Beeldkwaliteit

In algemene termen kan het begrip 'beeldkwaliteit' worden gedefinieerd als; alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de fysieke leefomgeving en objecten in deze omgeving. Dit geldt ook bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig verkavelingsplan Glorieuxlaan Roucouleur. De kernbegrippen bij beeldkwaliteit zijn structuur, identiteit en belevingswaarde.

3.1.1 Structuur

Een belangrijk aspect van beeldkwaliteit is een duidelijke ruimtelijke structuur. Een heldere, samenhangende opbouw van een gebied draagt er immers toe bij dat men zich goed kan oriënteren en zich een ruimtelijke voorstelling kan maken van een gebied.
Een dergelijke samenstelling wordt gecreëerd door de aanwezigheid van structurerende routes, eventueel gecombineerd met andere landschapselementen. Bovendien zorgt de aanwezigheid van herkenningspunten voor een duidelijke oriëntatie. Het opsplitsen in deelgebieden welke als samenhangend onderdeel een verenigd plangebied vormen, zorgt voor herkenning en duidelijkheid.

3.1.2 Identiteit

Een herkenbare typologie in verschijningsvorm vertegenwoordigt een eigenheid als identiteit. Dit heeft betrekking op zowel het gebied als de objecten. In het kader van beeldkwaliteit is het gewenst dat een gebied, object of ruimte zich zichtbaar onderscheidt van de andere, gelijksoortige gebieden. Een dergelijke identiteit kan worden ontleend aan specifieke landschappelijke elementen, kenmerkende functies, bebouwingstypologie, refererende historiek, specifieke liggingseigenschappen, karakteristiek materiaal- of kleurgebruik, beeldbepalende objecten, karakteriserende ruimtevormen en landschappelijke c.q. ruimtelijke inpassing in relatie tot de omliggende omgeving.

3.1.3 Belevingswaarde

Het aanzien, de zichtbare betekenis en de esthetische kwaliteiten van een gebied, object of ruimte vormen de belevingswaarde. Dit wordt onder andere bepaald door een bijzondere expressie van een gebouw en/of ruimte, de architectonische kwaliteit van de bebouwing, de vorm van en samenhang binnen de openbare ruimte, variatie in bebouwingsstructuren en –plekken, variatie in toepassing van plantensoorten (biodiversiteit), beheer en onderhoud van gebouwen en openbare ruimte en daarbij ook het groen en oppervlaktewater, bijzondere objecten en activiteiten zoals verblijven, recreëren, tuinieren, etc.

Het is niet enkel van belang veel aandacht te besteden aan een overzichtelijke en herkenbare ruimtelijke opzet van het stedenbouwkundig verkavelingsplan. Ook de concrete invulling van de groene en steenachtige open(bare) ruimte en bebouwing vraagt de nodige zorg. De beeldkwaliteit dient dan ook de stedenbouwkundige en groenstructuur te ondersteunen en te versterken. Dit betekent dat de omgevingsaanleg dient opgericht te worden in functie van bestaande (historische) kwaliteiten, zoals omschreven in het stedenbouwkundig plan. Hierin refereert het inrichtingsplan naar de voormalige lunettenstructuur op het terrein en de te versterken groene omkadering.

3.2 Doel en functie van beeldkwaliteit

Voorliggend beeldkwaliteitsplan dient gezien te worden als een samenhangend document met als doel, het bekomen en realiseren van de gewenste beeldkwaliteit. Dit door het omschrijven van richtlijnen en intenties die de beoogde uitstraling van Landgoed Roucouleur veiligstellen.

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Glorieuxlaan Roucouleur weer, met het accent op de voorgestane verschijningsvorm, beeld- en belevingskwaliteit. De functie van het beeldkwaliteitsplan omvat meerdere aspecten. Het beeldkwaliteitsplan vormt het juridische kader waarbinnen de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid met betrekking tot de gewenste structuur en verschijningsvorm zijn vastgelegd. Daarnaast dient het ontwerp- en uitvoeringskaders te bevatten, voor het uitwerkingsniveau van de architectuur en inrichting van zowel openbare als private ruimte. Tenslotte is het beeldkwaliteitsplan voor de gemeente het toetsingskader bij de beoordeling van concrete woningbouw- en inrichtingsplannen, specifiek met betrekking tot onderhavig plan/terrein.

De adviezen concentreren zich met name op uitstraling en esthetische waarden van de beoogde woningen.
De inrichting van de openbare ruimte is gekaderd in het inrichtingsplan, welke onderdeel is van het stedenbouwkundig plan. Tezamen vormen deze documenten de uitstralingsverwachting van de integrale planontwikkeling Glorieuxlaan Roucouleur.

3.3 Welstandsnota gemeente Vught

3.3.1 Welstandsniveau

Het welstandsbeleid van de gemeente Vught is specifiek toegesneden op de Vughtse samenleving en haar omgeving. Hierbij is een aantal belangrijke (beschermde) gebieden gekarakteriseerd, in beeld gebracht en zijn duidelijke beoordelingscriteria opgesteld.[1]

Voor onderhavig plan geldt welstandsniveau 3, wat betekent: 'geen welstandtoets met uitzondering van nieuwbouw aan een historische bebouwingslint en monumenten, excessenregeling is van toepassing in geval van nieuwbouw.' Welstandsniveau 3 is verder omschreven als het resterende grondgebied, ofwel alle gebieden die niet als niveau 1 of 2 zijn aangewezen vallen onder dit niveau.[2]

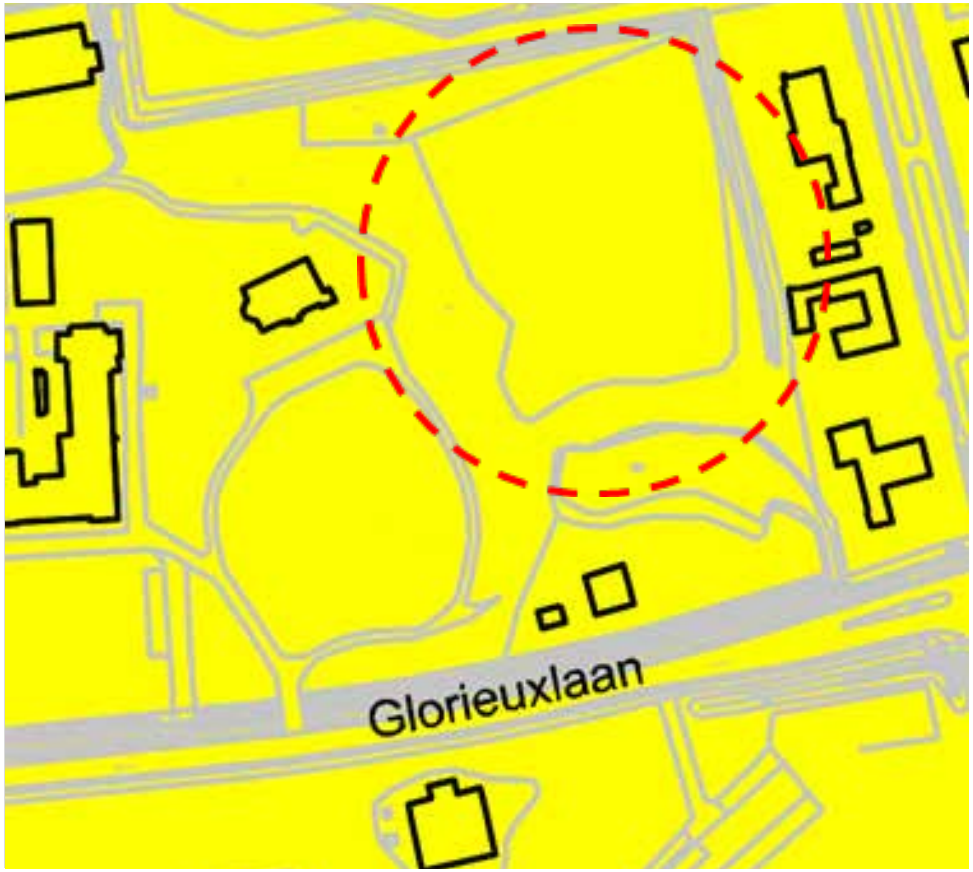
Voor dit gebied geldt geen welstandstoets, met uitzondering van nieuwbouw aan historische bebouwingslinten en monumenten. In geval van nieuwbouw is de excessenregeling van toepassing.

Het planvoornemen heeft niet te maken met bouwen aan, maar met bouwen in de nabijheid van een monument (landhuis Roucouleur (rijksmonument ID: 521340)[3] , rectorswoning Glorieuxlaan (rijksmonument ID: 521339)[4]. Derhalve is hier sprake van een welstandsvrije ontwikkeling, maar is bij de inrichting nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van deze rijksmonumenten. De beoogde beeldkwaliteit is hier dan ook nader op afgestemd.

[1] Welstandsnota gemeente Vught 2e herziening, 2016, pag. 10.
[2] Welstandsnota gemeente Vught 2e herziening, 2016, pag. 21.
[3] https://rijksmonumenten.nl/monument/521340/landhuis-roucouleur/vught/
[4] https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/521339

3.3.2 Welstandskaart

Onderstaande figuur geeft een uitsnede weer van het plangebied met daarin de aanduiding van welstandsniveau 3, resterend grondgebied (geel gearceerd).



Figuur 40 Uitsnede welstandskaart ter hoogte van Glorieuxlaan 2-4

4. Rijksmonumenten in de omgeving

4.1 Landhuis Roucouleur

4.1.1 Algemeen

Architect:	L.C. Hezenmans
Bouwjaar:	1884
Gebouwtype:	woonhuis
Adres:	Glorieuxlaan 4, 5261 SJ Vught
Rijksmonument ID:	521340

4.1.2 Architectuurstijl

Het landhuis Roucouleur (zie figuur 41) is gelegen in een park in landschappelijke stijl langs de Glorieuxlaan. Het pand werd in 1884 gebouwd in een neo-Gotische stijl met neo-Romaanse elementen in kasteelmotieven.

4.1.3 Architecturale kenmerken

Onderstaande opsomming is een lijst met de meest in het oog springende en tot de verbeelding sprekende kenmerken welke als referentie kunnen dienen ten aanzien van de beoogde uitstraling van de nieuwbouwwoningen op onderhavig plan.

Architecturale eigenschappen:

- Herenhuis met rechthoekige plattegrond;
- Twee bouwlagen met hoog souterrain;
- Zadeldak gedekt met leien;
- Dak voorzien van kleine houten dakkapellen;
- Asymmetrische opbouw met vierkante hoektoren voorzien van schilddak;
- Gevels opgetrokken in baksteen met speklagen in gele steen, natuurstenen elementen en een fries met een decoratief baksteenpatroon;
- Middenrisaliet met trapgevel;
- Vensters met T-ramen;
- Korfbogen;
- Rondbogen;
- Driezijdige erker;
- Octogonale torentjes met spleetvensters.

De gegevens zijn afkomstig uit de omschrijving van het rijksmonument in het monumentenregister.

4.1.4 Architecturale waardering

Het object bezit architectuurhistorische waarde door de plaats in het oeuvre van de architect en door de bijzonder rijke detaillering. Het object bezit ensemblewaarde wegens de situering, verbonden met de ontwikkeling van Vught als landelijke nederzetting. Het object is van belang vanwege gaafheid van exterieur en interieur en is hierdoor eveneens van belang vanwege zeldzaamheid.[5]

[5] https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/521340

Figuur 41 Landhuis Roucouleur, Glorieuxlaan 4

4.2 Rectorswoning Glorieuxlaan

4.2.1 Algemeen

Architect:	J. Dony
Bouwjaar:	1910
Gebouwtype:	woonhuis
Adres:	Glorieuxlaan 2, 5261 SJ Vught
Rijksmonument ID:	521339

4.2.2 Architectuurstijl

De rectorswoning (zie figuur 42) is gelegen in een park in landschappelijke stijl langs de Glorieuxlaan. Het pand deed dienst als woning van de rector van het eveneens aan de Glorieuxlaan gelegen voormalige internaat Maria-oord. Het woonhuis vertoont elementen van de Um-1800-stijl. Een aantal elementen, zoals de ronde, ondiepe erkers, komt terug in de architectuur van het internaatsgebouw Maria-oord, eveneens naar ontwerp van Dony.

4.2.3 Architecturale kenmerken

Onderstaande opsomming is een lijst met de meest in het oog springende en tot de verbeelding sprekende kenmerken welke als referentie kunnen dienen ten aanzien van de beoogde uitstraling van de nieuwbouwwoningen op onderhavig plan.

Architecturale eigenschappen:

- Woonhuis met vierkante plattegrond;
- Één bouwlaag;
- Schilddak gedekt met verbeterde Hollandse pannen;
- Gevels opgetrokken in baksteen met natuurstenen elementen;
- Dakkapellen met boogvormige gevelbeëindiging;
- Ronde, ondiepe erker;
- Vensters met kleine roedenverdeling.

De gegevens zijn afkomstig uit de omschrijving van het rijksmonument in het monumentenregister.

4.2.4 Architecturale waardering

Het object is van architectuurhistorisch belang vanwege de stijl en de verzorgde detaillering. Het object heeft ensemblewaarde als onderdeel van een groter geheel dat cultuurhistorisch van nationaal belang is.[6]

[6] https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/monumenten/521339

Figuur 42 Rectorswoning, Glorieuxlaan 2

5. Beeldkwaliteit landgoed Roucouleur

5.1 Perceelniveau - macro

5.1.1 Orientatie

De nieuw te realiseren woningen grenzen met de gevels evenwijdig aan en zijn georiënteerd op de nieuw aan te leggen verharde openbare ruimte (zie figuur 43). Het plan ontplooit zich hierdoor als een organisch vormgegeven woncluster, binnen een statig doorwaadbaar parkdecor. Fungerend als een afzonderlijke landschapskamer op het landgoed.

Door de woningen met de voorgevel naar de weg te richten en aan de zijkanten een passende afstand te bewaren, is er voldoende zijdelingse ruimte bij de woningen aanwezig om het individuele en statige karakter te versterken.
Aan de oostzijde grenst het plan met de 'rug' tegen de achtertuinen van bestaande buurpercelen en is er geen sprake van een ruimtelijke relatie. Het beschermende karakter blijft behouden door de bestaande flankerende groene wal te handhaven en zelfs te versterken. Bovendien komt het landschapselement van de lunetstructuur terug en wordt deze op de hoekpunten extra geaccentueerd.

Een versnippering van de bouwvlakken leidt tot behoud van de openheid in het plangebied en versterkt daarnaast de betekenis en importantie van het lunet.

Figuur 43 Verkaveling

5.1.2 Tuin en erfafscheiding

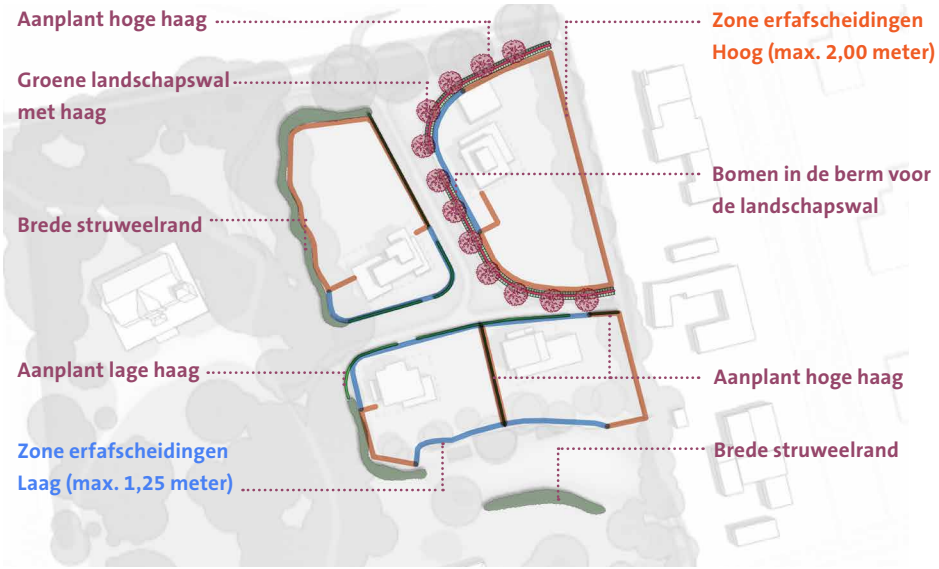
De erfafscheiding in de voortuin dient te voldoen aan de voorschriften uit het inrichtingsplan (zie figuur 34 op blz. 16) , in het bijzonder de accentuering als referentie naar het lunet. Om zo te komen tot een eenduidige uitstraling van de landschappelijke inpassing/aanleg binnen het ensemble.

Ook de erfafscheiding van het achtererfgebied/achtertuin dient overeen te stemmen met de omschrijving uit het inrichtingsplan. Opdat aansluiting wordt gezocht bij het landhuis als vormbepalend geheel.

In figuur 44 staat weergegeven op welke wijze groenstructuren te verwachten zijn als begrenzing van de woonpercelen. Er dient onderscheidt te worden gemaakt tussen hoge en lage beplanting om doorzichten te optimaliseren en daarmee openheid in het gebied te behouden.

Een erfafscheiding bestaande uit beplanting kan voorzien worden van een hekwerk, welke eventueel wordt uitgerust met penanten/kolommen. Het hekwerk dient dan een hoge mate van transparantie te bevatten en dient te allen tijde in combinatie met een groenstructuur geplaatst te worden. De groenstructuur bevindt zich aan de straatzijde van het perceel, opdat een natuurlijk ogende afscheiding gewaarborgd is.

De lage erfafscheiding leidt de bezoeker bij binnenkomst vanuit het westen ruimtelijk langs de hoofdas. De open ruimte schuift hier dan van west naar oost en creëert zodoende een dynamische wissel waardoor de parkbeleving op de voorgrond treedt. De brede struweelrand bestaat uitsluitend uit *Rhododendron* en de hoge en lage hagen bestaan uit *Taxus baccata*.



Figuur 44 Omzoming woonpercelen

Impressie *Rhododendron*

Impressie *Taxus baccata*

Voor de kleine bomen in de berm tussen wal en ontsluiting is de *Prunus cerasifera 'Nigra'* uitermate geschikt. Op de wal wordt een rode beukenhaag (*Fagus sylvatica 'Atropunicea'*) toegepast.

Een poortelement (pilasters, hekwerken, etc.) kan de plaats van de private oprit aan de ontsluitingsweg markeren. Het parkeren vindt verdekt plaats, bij voorkeur in de bouwmassa, of als alternatief achter de bouwmassa, vrijstaand bijgebouw of haagstructuur.

Figuur 45 Impressie erfafscheiding, beplanting/hekwerk

Impressie haag op wal *Fagus sylvatica 'Atropunicea'*

Figuur 46 Poortelement

Impressie rode middelhooge sierbomen *Prunus cerasifera 'Nigra'*

5.2 Gebouwniveau - meso

5.2.1 Woningtypologie

Voor alle woonpercelen wordt een cluster van bebouwing van één familie nagestreefd, met een lichte differentiatie waardoor een beperkte variëteit in typologie aan grondgebonden woningen ontstaat. Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan vrijstaande woonhuizen in het luxe segment. Waarbij rekening is gehouden met openheid en zichtlijnen. De te bouwen woningen moeten op een juiste wijze bij de context en de nabije omgeving passen.

De beoogde architectuurstijl dient een hedendaagse voorstelling te zijn, in relatie tot de omliggende monumentale bebouwing (landhuis, rectorswoning). Om die reden is een verschijningsvorm in (hedendaags) zakelijk traditionalisme vooropgesteld. Hierbij dient de nieuwbouw over herkenningspatronen te beschikken welke zijn toe te wijzen aan de villabouw uit midden jaren 1900. Hiertoe behoren architectonische kenmerken als eenvoudige/ minimalistische vormgeving, kubisme, afwisseling in gesloten en transparante gevels, toepassing van natuurlijke materialen, voorzien van sobere detaillering.

Een expressieve architectuurstijl in relatie tot de omliggende objecten is derhalve geen streven. Een hedendaagse interpretatie van volume-, materiaal- en kleurgebruik des te meer. De aard en opzet van de nieuwe gebouwen binnen het ensemble moeten een duidelijk verwantschap vertonen.

Figuur 47 Hedendaagse villa met natuurlijke elementen

Figuur 48 Hedendaagse villa met terughoudende variëteit in materiaalgebruik

Figuur 49 Hedendaagse villa met afwisseling in gevelvlakken

Figuur 50 Hedendaagse villa met sober materiaalgebruik/detailering

5.2.2 Maat en schaal

De hoofdmassa zal bestaan uit een traditioneel volume met minimale verrijking van de voorgevel (lees: naar de straat gerichte gevel(s) qua oriëntatie). Het toepassen van een verticale geleding (plint, speklaag, rollaag, etc.), sluit niet aan bij de boogde architectuurstijl. Een overgang in verticale geleding zal gezocht worden in aansluitingen en overgangen tussen bouwlagen en geometrische vormen. Een passende bovenbeëindiging kan middels (dak) overstekken gerealiseerd worden.

De hoofdmassa bestaat uit een afnemend volume tussen de bouwlagen. Vanaf de begane grond wordt er gewerkt met een uitgestrekte plattegrond om vervolgens een vertrapte stapeling van volumes op niveau 1 te realiseren, tot aan een terugliggend element op niveau 2, daar waar de landschapskamer dit kan verdragen. Door het toepassen van de juiste proporties wordt een abstracte verschijningsvorm gecreëerd met een hiërarchische intonatie tot gevolg. De bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.

5.2.3 Dakvorm

Voor het landgoed Roucouleur is een beperking opgelegd aan toegestane dakvormen. Het is enkel toegestaan om te werken met platte daken. Een variant op voorgaand thema, in de vorm van een (samengesteld) lessenaarsdak of andere ondergeschikte afwijking, is voorstelbaar. De vormgeving van de kap sluit hiermee aan op de te hanteren architectuurstijl.

De toepassing van vormen zoals aangekapt dak, gebogen of ronde dakvorm, is gezien de context van de locatie niet gewenst.

5.3 Detailniveau - micro

Het landhuis Roucouleur is en blijft de dominante factor op het landgoed. De rectorswoning heeft daarentegen in de omgeving van oudsher een dienende en ondergeschikte rol. Met die intentie kunnen verwijzingen optreden in de beoogde nieuwbouw, waardoor een meer sobere uitstraling voor de nieuwe woningen gepast is.

5.3.1 Materialisatie

Gevel

Voor de materialisatie van gevel zijn de volgende producten aangegeven:

- Gevelsteen in de kleuren oranje, rood, bruin, geel of grijs. Genuanceerde sorteringen zijn toegestaan. Verwerking met slanke formaten is toegestaan. Toepassing van strengpersvormtype is uitgesloten;
- Hout in de kleuren naturel/bruin, grijs, zwart;
- Natuursteen in terughoudend vorm- en kleurgebruik;
- Stucwerk, te voorzien van dekkende laag in traditioneel kleurgebruik.

Het bouwen met duurzame, kwalitatieve materialen staat voorop. Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grote vlakken is niet wenselijk. Voorgesteld wordt om voor de grote dichte geveldelen te werken met natuurlijke materialen, waarbij gebruik wordt gemaakt van de materiaalstructuren en naturelkleuren (baksteen, hout). Indien hiervoor dekkende kleuren worden toegepast dienen deze te zijn opgebouwd uit natuurlijke kleurtinten (grijs, beige, bruin, etc.)

Kunststof bouwmaterialen welke worden toegepast in ondergeschikte onderdelen van de gevels van de hoofdmassa, alsmede dakoverstekken, bakgoten en boeiboorden, dienen voorafgaand ter beoordeling te worden bemonsterd. Deze kunststof bouwmaterialen moeten dan qua maatvoering, profilering en uitstraling overeenkomen met de uitstraling van traditionele bouwmaterialen. Dit betekent dat deze van hoogwaardige en duurzame kwaliteit moeten zijn waardoor de traditionele uitstraling wordt geborgd.

Figuur 51 Referentie materialisering

Dak
Voor de materialisatie van gevel zijn de volgende producten aangegeven:

- Keramische dakpannen in de kleuren terracotta, zwart, blauwgrijs of zwartgrijs, toe te passen in moderne vormtype als vlakke dakpan, leipan, platte pan licht golvend, etc.;
- Natuurstenen leien;
- Hout in de kleuren naturel/bruin, grijs, zwart;
- Vegetatie, exten- of intensief sedum;
- Architecturale accenten en verbijzonderingen kunnen in afwijkende materialen worden vervaardigd, bijv. zink.

Het is toegestaan de dakmaterialisatie door te laten lopen in de gevel. Het gebruik van geglazuurde dakpannen is uitgesloten. Een glanzend type dakafwerking verstoord het landschappelijke karakter waarin het plan is gelegen.

Gevelsluiting
Voor de materialisatie van de gevelsluitingen zijn de volgende producten aangegeven:

- Aluminium in traditioneel kleurgebruik;
- Staal in traditioneel kleurgebruik;
- Hout in traditioneel kleurgebruik.

Voor alle toe te passen kozijnen dient, voorafgaand aan de beoordeling, een bemonstering van de kunststofprofielen aangeleverd te worden. Hiervoor geldt dat kunststof kozijnen overeenkomen met de uitstraling van traditionele bouwmaterialen. Dit betekent dat deze van hoogwaardige en duurzame kwaliteit moeten zijn waardoor de traditionele uitstraling wordt geborgd.

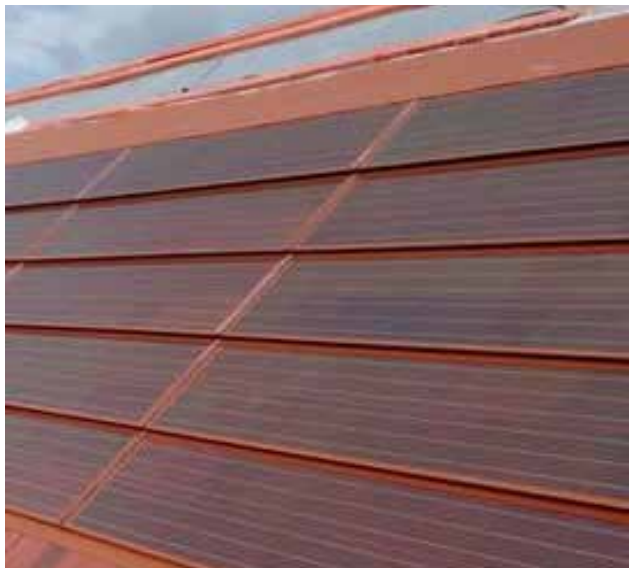
Figuur 52 Referentie materialisering dakpannen

Figuur 53 Referentie materialisering dak

Inspiratie zonnepanelen
Voor de materialisatie van gevel zijn de volgende producten aangegeven:

- Indien het tot de mogelijkheden behoort, zorg voor plaatsing van panelen op het dakvlak datniet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en/of in de kleur van de dakpannen;
- Zonnepanelen vallen minder op als deze in de dakbedekking worden opgenomen (niet op dedakpannen maar geïntegreerd tussen de dakpannen);
- Leg zonnepanelen in eenvoudige vierkante of rechthoekige opstelling;
- Wees zorgvuldig in het bepalen van de verhouding tussen de panelen en het totale dakvlakdoor uit te gaan van symmetrie en een minimale afstand tot de dakrand van 50 cm;
- Zorg dat materiaal en kleurtoon van de zonnepanelen passen bij het hoofdmateriaal van het dakvlak, beperk hierbij de contrasten;
- Het paneelkader en raster is in de kleur van het paneel;
- Houd bij platte daken voldoende afstand tot de dakrand en/of zorg voor een opstaande dakrand.

Figuur 54 Referentie integratie zonnepanelen



Figuur 55 Referentie integratie zonnepanelen

Figuur 56 Referentie integratie zonnepanelen

5.3.2 Stijl en detail

Accenten dragen bij aan de oriëntatie en herkenning binnen het gebied. Ze verbijzonderen en onderscheiden het gebouw ten opzichte van de omgeving. In het algemeen worden accenten, naast de architectuur als geheel, mede vormgegeven door bijvoorbeeld het toepassen van kopgevels, hoogteverschillen in de hoofbebouwing, goot- of nokhoogte, bijzondere vormgeving van entrees, subtiele verspringingen in de gevel en overstekken, voorzien van ornamenten, plaatsen van dakkapellen, het toevoegen van een erker of andere functionele bouwkundige elementen.

De beoogde architectuurstijl bezit een aantal beeldbepalende concepten. Zo zijn de basiseigenschappen eenvoud en asymmetrie gekend als ontwerpprincipes. Stijlkenmerken welke de beoogde typologie vertegenwoordigen herkennen zich in de toepassing van onder andere vlakke baksteencomposities (fig. 57), geschakelde volumes (fig. 58), transparantie in niet naar openbaar gebied gekeerde gevels (fig. 59) en afwisseling in materialisatie met pure uitstraling (fig. 60). Daarnaast worden binnen het kubisme bouwkundige elementen als platte daken, dakoverstekken en strakke lijnen veelvuldig toegepast.

De beeldkwaliteit zal bestaan uit een bescheiden materiaalgebruik in combinatie met een sterke vormgeving en schakeling van volumes. Een architectuurstijl welke afwijkt van de in de omgeving aanwezige objecten en daardoor passend is binnen een op zichzelf staand en solitair functionerende landschapskamer.

Figuur 57 Toepassen van geschakelde volumes in natuurlijke materialen

Figuur 58 Toepassen van geschakelde volumes met toevoeging van afwijkende dakvorm

Figuur 59 Transparantie achtergevel

Figuur 60 Afstemming kleur- en materiaalgebruik met behoud vertaling hoofdmassa

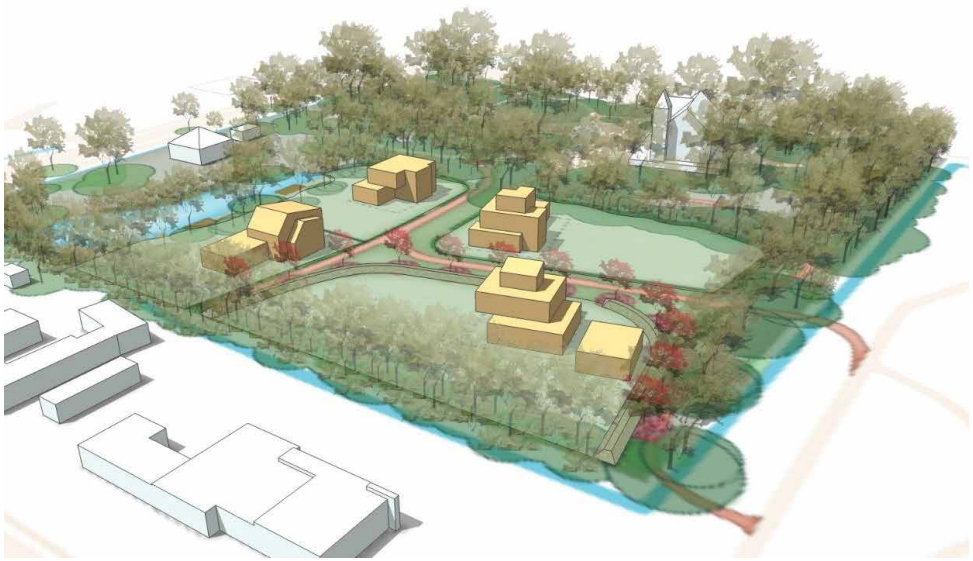
BIJLAGEN

Bijlage 1: Massastudie Glorieuxlaan Roucouleur Vught

Impressies ter ondersteuning van de landschappelijke en stedenbouwkundige onderbouwing uit hoofdstuk 2.2 en hoofdstuk 2.6.

Figuur 61 Bovenaanzicht

Figuur 62 Vogelperspectief noord



Figuur 63 Vogelperspectief zuidwest

Figuur 64 Vogelperspectief noordoost

Figuur 65 Zicht vanaf Glorieuxlaan

Figuur 66 Vogelperspectief zuid

Peters Projectontwikkeling
www.ppo.nl

Leef OMGEVINGSADVIES.NL

POUDEROYEN TONNAER

POUDEROYEN
TONNAER

pouderoyentonnaer.nl