



verbuntbuurt tilburg

Stedenbouwkundig plan
Beeldkwaliteitsplan



inbo


Bouwinvest





inroep

5	1. Inleiding
7	2. Stedenbouwkundig plan
45	3. Beeldkwaliteit



1. Inleiding

Aanleiding

Bouwinvest Development B.V. is eigenaar van het Verbunsterrein in Tilburg en is voornemens deze locatie tot ontwikkeling te brengen, waarbij zo'n 250 woningen gerealiseerd zouden moeten worden.

Voorliggend document beschrijft het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan. Dit document vormt de leidraad voor de verdere ontwikkeling van het Verbunsterrein.

Opgave: de Verbuntbuurt

Het Verbunsterrein is gelegen in het noordoosten van de stad Tilburg. Het gebied heeft een omvang van circa 8,5 hectare. Het Verbunsterrein was van 1976 tot 2010 in gebruik als het kantoor en productiebedrijf van Verbunt Wijnkopers. Het terrein wordt begrenst door het Wilhelminakanaal (zuidzijde), de Quirijnstoklaan (westzijde), het bedrijventerrein aan de Sweelincklaan (noordzijde) en de Jac. van Vollenhovenstraat. Aan deze laatste bevindt zich ook het adres van het terrein. Met name aan de zijden van het kanaal en de Quirijnstoklaan heeft het terrein een brede groene overgangszone naar de omgeving waardoor de ligging als beschut is aan te merken. De groene randen van het terrein en een aantal boomgroepen en solitairen op het terrein zijn beeldbepalend en worden zoveel mogelijk in het plan ingepast. De op het terrein aanwezige bedrijfsopstallen

hebben geen bijzondere historische en/of architectonische waarde. Vooruitlopend op de herontwikkeling zijn deze gebouwen reeds gesloopt.

Het stedenbouwkundig plan wordt opgesteld voor het perceel met de aanduiding 1561. Omdat het plan rekening houdt met een mogelijke functietransformatie van de noordelijk van het gebied gelegen bedrijfsterrin worden de percelen/kavels met de aanduiding 1633, 1634, 1636, 1637, 1855 en 1856 bij het opstellen van de structuurschets betrokken.

Op het terrein zijn diverse groenopstanden te vinden die kunnen bijdragen aan de identiteit van de nieuwe woonbuurt. Bouwinvest wil graag een gezellige buurt van circa 250 grondgebonden woningen ontwikkelen, de Verbuntbuurt. Daaronder wordt een warme, geborgen buurt verstaan, met een knusse architectuur en een gezellige uitstraling (passend binnen de kaders van Tilburg als stedelijk gebied). Korte straatjes met verspringende rooilijnen worden afgewisseld met gezellige pleintjes met ieder een eigen karakter. De woningen hebben allemaal een eigen tuin en zijn van baksteen en voorzien van kappen, welke de kleinschaligheid van de buurt benadrukken. Ongeveer 100 woningen zullen particulier worden ontwikkeld (particulier opdrachtgeverschap).



2. Stedenbouwkundig plan

Hoofdropzet verkaveling en gehanteerde uitgangspunten

De hoofdropzet van de stedenbouwkundige verkaveling laat zich typeren als 'gemoedelijk groenstedelijk gemengd wonen'. Tilburg Noord kenmerkt zich als grootschalige na-oorlogse uitbreidingswijk waarbij laag- en hoogbouw binnen een open 'stempelachtige' stadsstructuur zijn georganiseerd. De woonomgeving is bepaald door modernistische architectuur. Woningen in lichte kleurstelling met dikwijls platte daken zijn daarin beeldbepalend. Hoogbouwflats zijn hierbij aan de stedelijke hoofdstructuur geplaatst waarbij het aanliggend maaiveld een combinatie vormt van groenvoorziening en grootschalige parkeerplaats.

De Verbuntbuurt wil in aanvulling van het reeds bestaande een andere woonomgeving in Tilburg Noord aanbieden. In de Verbuntbuurt komen uitsluitend grondgebonden woningen voor.

Er worden vrijstaande woningen, twee- en drie-onder-één-kapwoningen en korte rijtjes woningen aan de straat gerealiseerd. Veruit de meeste woningen hebben een voorsteopje of voortuin en een achtertuin. De Verbuntbuurt is in deze traditioneel en robuust van opzet, en dat is voor veel (toekomstige) bewoners een groot goed.

Mogelijke toekomstige uitbreiding noordzijde

Aan de noordzijde grenst het terrein aan een bescheiden gemengd bedrijventerrein. Op termijn kan ook dit terrein transformeren naar woningbouwlocatie. De transformatie van dit gebied naar woningbouw kan mogelijk een positieve bijdrage leveren aan de zichtbaarheid van het Verbuntterrein (zie onderstaande structuurschetsen; met en zonder transformatie van het bedrijventerrein aan de noordzijde van de Verbuntbuurt).

Schetsmatig onderzoek naar mogelijke toekomstige noordvaartse uitbreiding Verbuntbuurt tot aan Sweelincklaan



Belangrijk is dat de Verbuntbuurt ook ruimte biedt aan bewoners die graag zelf iets van hun woning maken. Naast een deel projectmatige woningbouw bestaat een groot deel van de woningen in de Verbuntbuurt uit woningen die bewoners zelf laten bouwen en/of als casco krijgen opgeleverd. Zo is het mogelijk geworden woondromen om te zetten in een echt droomhuis. De woningen die zo worden gebouwd vallen onder het regime van particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De Verbuntbuurt geeft dus ruimte aan veel verschillende ideeën van en mogelijkheden voor haar bewoners.

De stedenbouwkundige opzet van de Verbuntbuurt is bewust gemeedelijk kleinschalig van opzet. De straten zijn kort en hebben ten opzichte van

elkaar en andere richting. Hierdoor ontstaat een prettige geborgenheid en wordt herhaling voorkomen. De opzet van de Verbuntbuurt bestaat uit een centraal in de buurt gelegen ruimte die als ontmoetingsplek kan dienen en waarbij tevens aanleiding is voor sport en spel. In deze ruimte wordt een deel van de waterberging in de vorm van een wadi opgenomen, wat tot een leuke combinatie leidt voor de speelplekken.

Deze groene ruimte gaat aan de zuidzijde over in de groene zoom langs het Wilhelminakanaal. Met name door de in dit deel van het gebied aanwezige bomen ontstaat een informele sfeer die aanleiding geeft voor verpozing en spel. Ook in deze zone wordt een deel van de waterberging opgenomen. De Verbuntbuurt toont zich als een woonomgeving waarin geen herhaling en veelvormigheid voorkomt.

Verkeer en parkeren

Om de inrichting van de openbare ruimte niet te veel te belasten met geparkeerde auto's is er in de stedenbouwkundige opzet van de Verbuntbuurt gekozen voor een groot deel van de parkeerbehoefte onder te brengen in zogenaamde parkeerkoffers en parkeerhoven. Deze parkeervoorzieningen zijn gelegen binnen de bouwblokstructuur wat betekent dat geparkeerde auto's vanaf de straat zo min mogelijk zichtbaar zijn. Een deel van deze voorzieningen is als binnenhof uitgevoerd wat inhoudt dat bewoners de auto op een binnenterrein grenzend aan de achtertuin kunnen parkeren. Voor al deze voorzieningen geldt dat ze (indien gewenst) kunnen worden afgesloten door middel van een hekwerk. Het resterende deel van de benodigde parkeervoorzieningen is hoofdzakelijk in de vorm van langspaarvakken in de straten ondergebracht.

Binnen de Verbuntbuurt wordt eigenlijk geen onderscheid gemaakt in verkeersruimte. Alle straten zijn als 30 km/u-gebied ingericht waarbij het veilig en prettig verblijven centraal staat. Naast de woonstraten



wordt er een zogenaamde ringstraat aangelegd. Deze is herkenbaar aan de groene berm waarin verschillende bomen (solitair of als boomgroep) zijn aangeplant. De ringstraat heeft binnen de buurt een verzamel functie en is als belangrijkste toegangsweg tot de buurt aan te merken.

Bedrijfsbebouwing

Het overgrote deel van het gebied wordt met woningbouw ingevuld (getypeerd als gemengd gebied). Aan de zuidzijde van het terrein –langs het Hoekse Pad- wordt ook de mogelijkheid geboden een bedrijfsgebouw op het achterterrein van de woningbouwkavel op te richten. Het bedrijfskavel wordt vanaf het Hoekse Pad ontsloten, parkeren ten behoeve van deze bedrijfsgebouwen vindt tevens aan deze zijde plaats.

Deelgebieden

De Verbuntbuurt is opgedeeld in twee verschillende gebieden. In het meest zuidelijk gelegen plandeel (het deel aan de zijde van het Wilhelminakanaal) komt overwegend vrijstaande woonbebouwing voor. De woningen zijn geplaatst op ruime kavels. De woningen die grenzen aan het Hoekse Pad geldt dat tevens de oprichting van een bedrijfsgebouw tot de mogelijkheden behoort. Voor alle vrijstaande woningen in dit zuidelijke deelgebied geldt dat deze onder Particulier Opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. Het tweede deelgebied betreft de noordelijke helft van het plangebied. In dit gebied is meer aaneengesloten woonbebouwing ondergebracht. De bebouwing bestaat uit drie-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. De beoogde sfeer van kleinschaligheid in dit deelgebied ontstaat mede door het toepassen verschillen in uitvoering van de gevelindeling, dakvlak en uiteenlopende materiaaltoepassingen. Een deel van dit gebied is ingevuld met kavels waarbij de woningen onder Particulier Opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. De beoogde kleinschaligheid krijgt hier volgens dezelfde principes invulling als bij de projectmatige woningen, met dien verstande dat hier per woning deze keuzen individueel plaatsvinden. De afwisseling in het gevelbeeld zal hier dan ook een stuk groter zijn.





Planfacetten

Woningbouw, bouwblok en kavel

Het woningbouwprogramma voor de Verbuntbuurt bestaat uit 257 woningen, waarvan 158 woningen als projectmatige woningen worden gerealiseerd en 99 woningen als woning onder particulier opdrachtgeverschap (PO) tot stand komen. Voor alle woningen geldt dat het grondgebonden woningen betreft. Voor de woningen grenzend aan het Hoekse Pad geldt dat er tevens de mogelijkheid geboden wordt een bedrijfsgebouw op te richten. Deze bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend bereikbaar vanaf het Hoekse Pad. Ook parkeren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zal hier op eigen terrein plaats vinden.

Woningbouwprogramma / normkavels

• PO goedkope rijwoning RC1	108	5,4x20
• Goedkope rijwoning RC2	108	5,4x20
• PO middelduur rijwoning M1	135	5,4x25
• Middelduur rijwoning M2	108	5,4x20
• Hoekwoning H	140	7,0x20
• Rijwoning A1	142,5	5,7x25
• Hoekwoning A2	175	7,0x25
• 3^1-kap-midden D1	142,5	5,7x25
• 3^1-kap-hoek D2	225	9,0x25
• PO vrijstaand V	396	11,3x35

De stedenbouwkundige opzet van de Verbuntbuurt 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 open ruimte. Deze ruimte dient voor ontmoeting, sport en spel. De groene ruimte heeft tevens een functie met betrekking tot de waterhuishouding. Parkeren vindt zoveel mogelijk binnen de bouwblokstructuur plaats. 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
- Privé- en mandelig terrein



Bebouwingsstructuur

■ Bebouwing

Particulier Opdrachtgeverschap

-  PO-kavels
-  Overige bebouwing









Woningtypen

- PO goedkope rijwoning 5,4m (RC 1)
- Goedkope rijwoning 5,4m (RC2)
- PO rijwoning 5,4m (M1)
- Rijwoning 5,4m (M2)
- Hoekwoning 5,4m (H)
- Rijwoning 5,7m (A1)
- Hoekwoning 5,7m (A2)
- 3^1-kap-midden 5,7m (D1)
- 3^1-kap-hoek 5,7m (D2)
- vrijstaand 6,0m (V)





Bouwhoogte

-  1 laag met kap, 1½ laag met kap of 2 lagen met kap
-  2 lagen plat afgedekt, 2 lagen met een kap of 3 lagen plat afgedekt
-  1 laag plat, 1 laag met kap, 2 lagen plat of 2 lagen met kap
-  1 laag met kap







Kapvorm

-  langskap als basis, afgewisseld met dwarskap
-  Langskap, dwarskap of plat afgedekt
-  Vrij
-  Dwarskap

Rooijnen en oriëntatie

-  Parallel aan straat, 1 meter vanaf erfgrens (incidenteel 1 meter verspringend)
-  Parallel aan straat, minimaal 3 meter vanaf erfgrens





Erfafscheidingen

-  Lage heg
-  Hoge heg
-  Voorstoepje
-  Gemetselde tuinmuur iem hekwerk (onderdeel van de architectuur)
-  Verbijzonderde zijgevel in relatie tot gemetselde tuinmuur
-  Doorgang beweegbaar hek

Privé- en mandelig terrein

- Privé-terrein
- Mandelig terrein



Infrastructuur, verkeer en parkeren

De Verbuntbuurt is vanaf de Jac van Vollenhovestraat bereikbaar. Er worden drie nieuwe aansluitingen gerealiseerd en het Hoekse Pad blijft conform de bestaande situatie gehandhaafd.

Voor de aansluiting die in het verlengde ligt van de Brittendreef geldt dat deze als plateau wordt uitgevoerd. Deze uitvoeringswijze is gewenst om de naar het College Cobbenhagen, het MiddenBrabantcollege en het Praktijkcollege Tilburg fietsende scholieren op een veilige wijze de oversteek te kunnen laten maken.

Door het toepassen van meerdere aansluitingen op de Jac van Vollenhovestraat zijn calamiteitenritten niet nodig. De Verbuntbuurt bestaat geheel uit verblijfsgebied en is ingericht conform de eisen van 30 km/u-regime. De ringstraat fungeert binnen de buurt als verzamelstraat en kan in twee richtingen bereden worden. De overige straten zijn in één richting te bereiden (m.u.v. de straat aan de zuidzijde van het plan). Hierdoor kan de benodigde verkeersruimte worden beperkt en is ongewenst sluipverkeer tegen te gaan.

Parkeren in de openbare ruimte vindt in het noordelijk deelgebied plaats in parkeervakken die langs de straat zijn gelegen. In alle woonstraten wordt aan beide zijden van de straat geparkeerd. Om aan de parkeerbehoefte te voldoen worden naast de parkeerplaatsen in de straat ook parkeerplaatsen in de zogenaamde parkeerkoffers/parkeerbouwen aangeboden. Deze zijn ten behoeve van de bewoners en dus niet openbaar. In het zuidelijk deelgebied zal het parkeren van de auto op de straat plaatsvinden. Vanwege het beperkt aantal woningen in het deelgebied en het gegeven dat het overgrote deel van de woningen één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein heeft is de aanleg van parkeerplaatsen niet noodzakelijk. Ten aanzien van het parkeren gelden de normen die gemeente Tilburg heeft gesteld. De parkeernorm is afhankelijk van

financieringscategorie en de grootte van de woning. De parkeernorm is minimaal 1,7 tot maximaal 2,1 parkeerplaats per woning. Dit is inclusief 0,3 parkeerplaats per woning ten behoeve van bezoek. Maatvoering van de getekende parkeerplaatsen zijn conform het ASVV2012 (CROW) en Handboek openbare ruimte van de gemeente Tilburg.

De Verbuntbuurt is een rustige woonbuurt waarbij ten aanzien van de akoestische situatie drie aspecten een rol spelen op de woonomgeving, te weten het geluid van wegverkeer, industrie en scheepvaart. Ten aanzien van het geluid van industrie en scheepvaart kan na onderzoek worden gesteld dat deze geen nadelige invloed hebben op de Verbuntterrein. Ten aanzien van het geluid van het wegverkeer is vastgesteld dat alleen de aan de zijde van/ten gevolge van het verkeer op de Quirijnstoklaan sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze waarde is 53 db en daarmee hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de uiterste grenswaarde van 63 db. Voor de woningen waarbij deze overschrijding geldt wordt voorgesteld een procedure te volgen voor het toestaan van een hogere grenswaarde. Hiermee kan tevens worden voorkomen dat andere maatregelen, bijvoorbeeld in de vorm van een te plaatsen geluidsscherm, de aanwezige landschappelijke waarden aantasten.

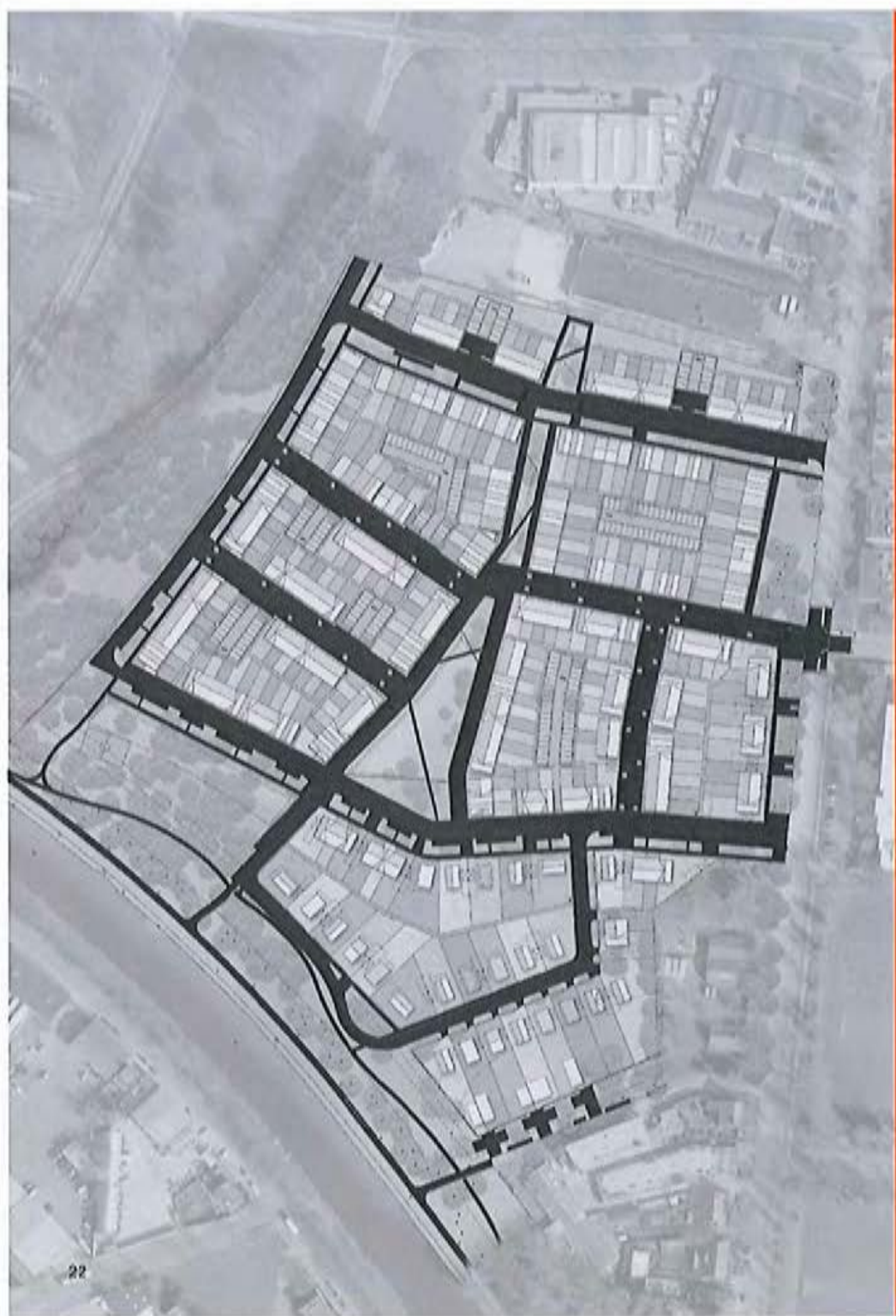
De navolgende facetkaarten zijn in bovenstaand kader opgenomen:

- Akoestiek
- Stratenpatroon
- Domein langzaam verkeer
- Domein auto
- Parkeren
- Parkeerbilans

Akoestiek

- Hogere waarde: 49 dB
- Hogere waarde: 51 dB
- Hogere waarde: 52 dB
- Hogere waarde: 53 dB







Stratenpatroon (verharding)

■ Verhard terrein




Domain langzaam verkeer

-  Domain voetganger
-  Domain fietser









Domein auto

-  Domein auto
-  Eénrichtingsverkeer autoverkeer
-  Afsluiting voor autoverkeer

Parkeren

-  Parkeervak openbare ruimte
-  Parkeren op straat
-  Parkeervak mandelig terrein
-  Parkeren op eigen terrein





Parkeerbalans

- Parkeergelegenheid zone 1a
- Parkeergelegenheid zone 1b
- Parkeergelegenheid zone 2
- Parkeergelegenheid zone 3
- Parkeergelegenheid zone 4
- Parkeergelegenheid zone 5
- Parkeergelegenheid zone 6
- Parkeergelegenheid zone 7
- Parkeergelegenheid zone 8a
- Parkeergelegenheid zone 8b

Thematisering en beeldkwaliteit openbare ruimte

De stedenbouwkundige opzet en daarmee ook de inrichting van de openbare ruimte van de Verbuntbuurt is bewust gemeedelijk kleinschalig van opzet. Hierdoor ontstaat een prettige geborgenheid en wordt herhaling voorkomen. De opzet van de Verbuntbuurt bestaat uit een *Centrale ruimte* die als ontmoetingsplek kan dienen en waarbij tevens aanleiding is voor sport en spel. Deze groene ruimte gaat aan de zuidzijde over in de *Parkzone* langs het Wilhelminakanaal, deze sluit vervolgens aan op de groene overgangstrook aan de zijde van de Quirijnstoklaan. Met name door de in dit deel van het gebied aanwezige bomen ontstaat een informele sfeer die aanleiding geeft voor verpozing en spel. De beide ruimten hebben tevens een functie met betrekking tot het bergen van hemelwater.

Aan de zijde van Jac. Van Vollenhovenlaan is een brede berm aanwezig die door een open inrichting en de solitaire bomen en boomgroepen een voorname en royale overgang mogelijk maakt naar de Verbuntbuurt. Deze aanwezige kwaliteiten worden gekoesterd en ter plaatse van de aansluiting op de Brittendreef opgewaarderd tot een *Entreezone*. De zone bestaat uit een plantsoen met een bestaande boomgroep.

Binnen de Verbuntbuurt wordt eigenlijk geen onderscheid gemaakt in verkeersruimte en functie van de weg. Alle straten zijn als 30 km/u-gebied ingericht waarbij het veilig en prettig verblijven centraal staat. In de Verbuntbuurt worden slechts drie straatprofielen toegepast.

De *Ringstraat* (eerste straatprofiel) is een ontsluiting aanwezig die tevens een verzamel functie voor de buurt heeft. Deze (ringvormige) ontsluiting is herkenbaar door de toepassing van een (aan één zijde van de straat gelegen) doorlopende groenstrook waarin boomgroepen en solitaire bomen zijn geplaatst. Aan beide zijden van de straat zijn parkeerplaatsen voorzien.

De woonstraten in de Verbuntbuurt hebben een inrichting die het mogelijk maakt de straat als erf te gebruiken. Dat wil

zeggen veilig verblijven belangrijk is en dat de aankleding met straatbomen een belangrijke bijdrage levert aan de beoogde woonsfeer. In de *Woonstraat* (tweede profiel) worden aan beide zijden van de straat parkeerplaatsen gerealiseerd die worden afgewisseld met plantvakken voor straatbomen. De inrichting van parkeerplekken en het trottoir is op één niveau, wat wil zeggen dat de parkeerplaatsen op gelijke hoogte liggen als het trottoir. Hierdoor ontstaat een rustig en luw straatbeeld. Aan de zuidzijde van de Verbuntbuurt wordt een wat meer lommerrijk profiel toegepast. De *Lommerrijke woonstraat* (derde profiel) is minder breed en kent een groene inrichting. Op de rijweg wordt tevens geparkeerd. Aan één zijde van de rijloper is een trottoir aanwezig, aan de andere zijde van de weg is een grasberm met bomen ingeplant.

Voor de beeldkwaliteitskaarten geldt dat deze nader zijn uitgewerkt in het volgende hoofdstuk 'Beeldkwaliteit' (hoofdstuk 3). Hier zijn tevens principedoorssneden opgenomen.

Ook zijn de nutsvoorzieningen (transformatorhuisjes) globaal aangegeven op kaart. Dit betreffen voorstellen. Belangrijk punt is dat de nutsvoorzieningen in ieder geval worden opgenomen binnen de bouwblokken, en zijn derhalve niet zichtbaar in de buitenruimte. Deze nutsvoorzieningen worden zoveel mogelijk aan het oog onttrokken.

De navolgende facetkaarten zijn in bovenstaand kader opgenomen:

- Sfeergebieden openbare ruimte
- Materialen openbare ruimte
- Thematisering verlichting
- Materialen mandelig terrein
- Nutsvoorzieningen

Sfeergebieden openbare ruimte

(voor gedetailleerde uitwerking: zie hoofdstuk 3
Beeldkwaliteit)

-  Ringstraat
-  Woonstraat
-  Lommerrijke woonstraat
-  Centrale ruimte
-  Parkzone
-  Zone Jac. van Vollenhovenstraat
-  Entreezone








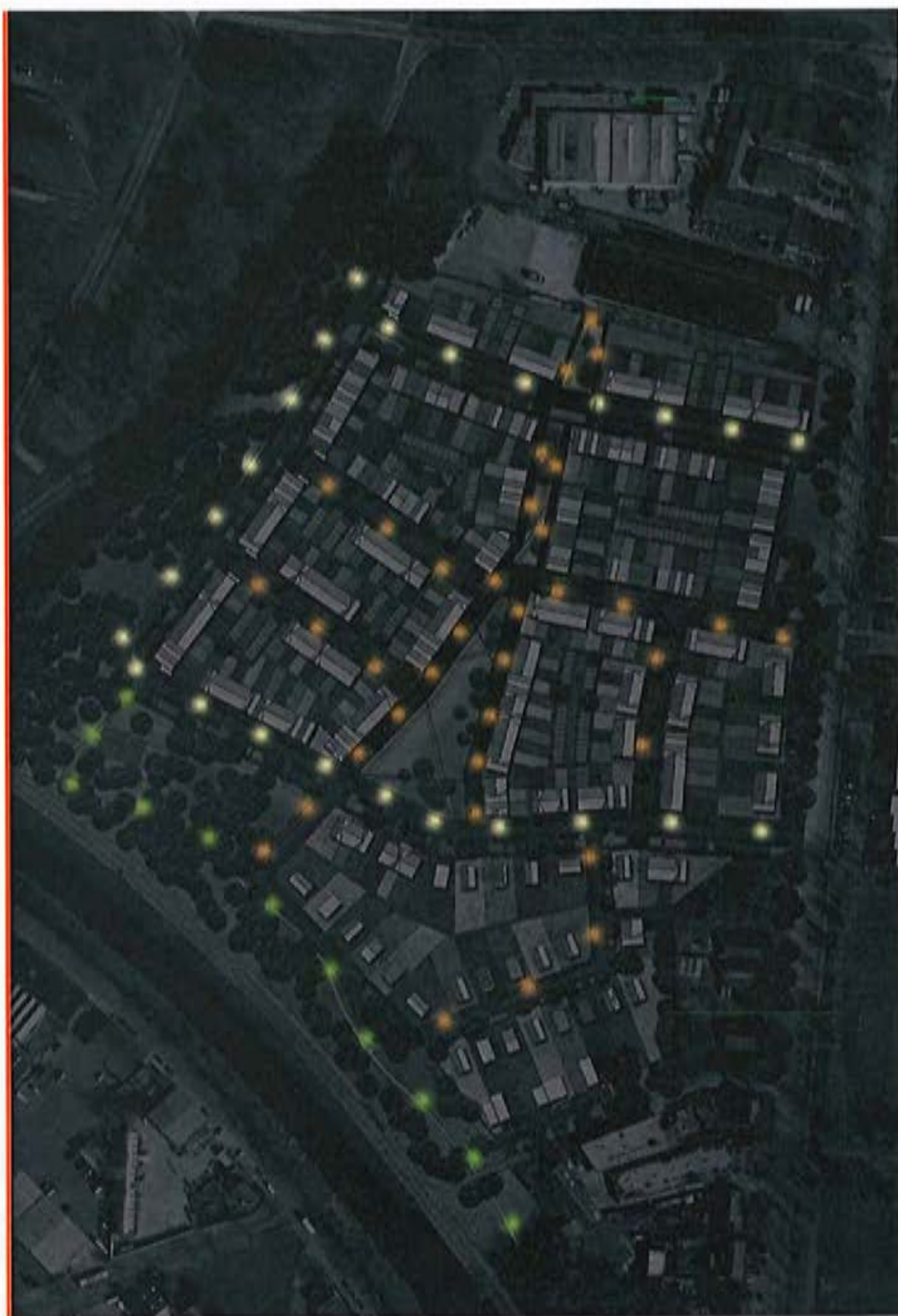
Materialen openbare ruimte

(voor gedetailleerde uitwerking: zie hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit)

- Grasveld
(*gras*)
- Wadi
(*'wild' gras*)
- Voetpad parkzone
(*halfverharding / asfalt*)
- Fietspad
(*rood asfalt*)
- Ringstraat
(*bruine klinker*)
- Parkeren ringstraat
(*bruine klinker*)
- Woonstraat
(*roodbruine klinker*)
- Parkeren woonstraat
(*grijze klinker*)
- Trottoir
(*grijze betontegel met toeslag*)
- Rijloper parkeerkoffer
(*lichtbruine klinker*)
- Parkeerplaats parkeerkoffer
(*lichtgrijze klinker*)
- Rijloper centrale ruimte
(*donkergrijze klinker*)
- Parkeren centrale ruimte
(*donkergrijze klinker*)
- Trottoir centrale ruimte
(*donkergrijze betonsteen*)

Thematisering verlichting




-  Parkzone, lage sfeerverlichting
-  Straatverlichting, paaltopper
-  Ringstraatverlichting, verbijzonderde paaltopper





Materialen mandelig terrein

(voor gedetailleerde uitwerking: zie hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit)

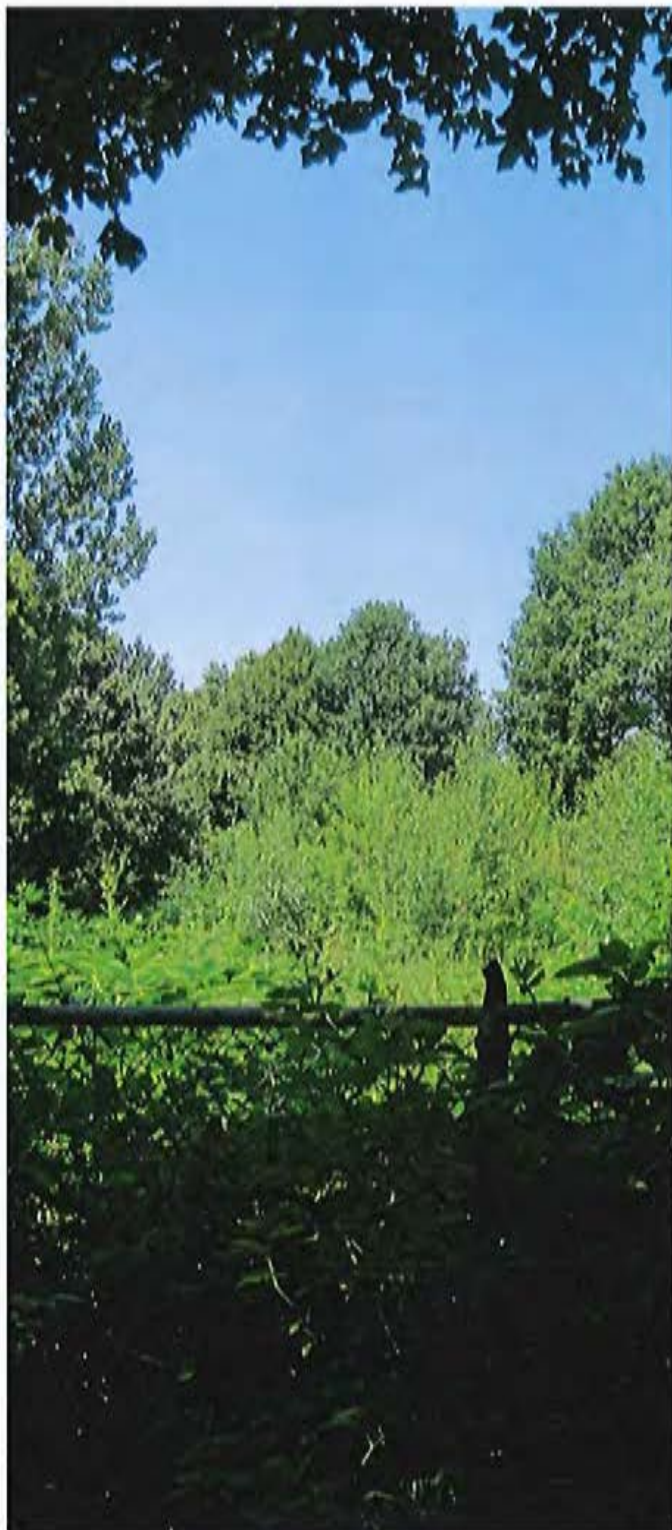
-  Rijloper
(lichtbruine klinker)
-  Parkeervak
(lichtgrijze klinker of halfverharding)
-  Haag
(b) voorkeur beukenhaag

Nutsvoorziening

- Mogelijke plaatsingsruimte
nutsvoorziening:
Transformatorhuisje en
gasverdeelstations

Bij de nadere technische uitwerking van de Verbuntbuurt zal ook sprake zijn van de plaatsing van zogenaamde nutsvoorzieningen in de vorm van trafohuisjes en gasverdeelstations. 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.





Groen en water

De groenstructuur in en rondom de Verbuntbuurt maakt zo veel mogelijk gebruik van de aanwezige groenopstanden (bomen en boomgroepen). Deze groenopstanden bevinden zich vooral aan de randen van het gebied (deze zijn geplaatst langs de randen van de bedrijfskavel). In het gebied (daar waar ooit de bedrijfsgebouwen stonden) komt slechts een enkele boom voor. Aan de zijde van de Jac. Van Vollenhovenstraat blijft de brede groen berm met daarin verschillende vrijstaande bomen gehandhaafd en indien nodig versterkt. De brede berm maakt een aangename en voornamelijk overgang naar de woonbuurt. Aan de zijde van de Quirijnstoklaan en het Wilhelminakanaal komen omvangrijke groenopstanden voor. De beplanting geeft de Verbuntbuurt een royale en stevige groene inbedding die als belangrijke kwaliteit voor de woonomgeving is gewaardeerd. Zoveel mogelijk bomen blijven daarom gehandhaafd, waarbij aan de zijde van de Quirijnstoklaan een aantal bescheiden openingen in de beplanting wordt aangebracht om het in- en uitzicht van en naar de Verbuntbuurt mogelijk te maken. Aan de zijde van het Wilhelminakanaal ontstaat een parkzone met een open opzet. Doorzicht vanuit de buurt op de parkzone is een belangrijk aspect. In de zone komt een wandelpad voor en er worden aansluitingen gemaakt op de Lovense Kanaaldijk. Hierdoor wordt de buurt aan deze zijde aangesloten op een belangrijke verbinding binnen het wandel- en fietsnetwerk van de stad Tilburg.

Vanuit de stedenbouwkundige structuur heeft de Verbuntbuurt een groenstructuur die bestaat uit een centraal gelegen noord-zuid gerichte ruimte die als verblijfsruimte, spelaanleiding en wadi functioneert. De open groene inrichting wordt bepaald door de wadi (waterhuishoudkundige functie) waarin verschillende boomgroepen zijn aangebracht.

De groenstructuur vanuit het stratenplan bestaat uit de ringstraat waar een brede groene berm aan één zijde van de straat is aangebracht en waarin verschillende bomen en boomgroepen voorkomen. De ringstraat heeft voor het verkeer een verzamel functie en de consequente inrichting (berm met bomen) maakt deze functie herkenbaar. In de woonstraten zijn bomen

Groen & water

Totaalkaart

-  Gras
-  Wadi
-  Te handhaven boom
-  Nieuwe boom
-  Nieuwe boom wadi



van een bescheiden omvang voorzien. De bomen staan als het ware willekeurig in de straat, waardoor een te formele inrichting wordt voorkomen.

In de Verbuntbuurt zijn meerdere (mandelige) parkeerhoven voorzien. De hoven hebben primair als functie het opvangen van de parkeerdruk, maar zijn daarnaast belangrijk als verblijfsgebied. Daarbij speelt ook de inrichting een belangrijke rol. Hagen, leilinden en solitaire bomen geven de hoven een aangenaam verblijfsklimaat.

In de Verbuntbuurt komt geen open water voor waardoor er geen sprake is van een zichtbare waterstructuur. In de Verbuntbuurt wordt een verbeterd gescheiden rioolsysteem toegepast waarbij vuilwater wordt afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie en het hemelwater via het principe van afkoppelen-berging-infiltreren in het gebied wordt opgevangen. Het hemelwater van het dakvlak en de verharding van de openbare weg wordt afgevoerd naar de centrale groene ruimte en de parkzone aan het Wilhelminakanaal. Hier zijn wadi's opgenomen waarin het water wordt opgevangen en geborgen, waarna het kan infiltreren in de grond.

De benodigde bergingscapaciteit is berekend op ca. 1.480m³

(gemeentelijke gegevens d.d. 5 juni 2013). De in het plan opgenomen wadi's kennen een gemiddelde theoretische bergingshoogte van 0,5m. Voor de benodigde kuubs aan waterberging is in het plan dus minimaal 2.960m³ aan ruimte nodig. De wadi wordt a-symmetrisch aangelegd, met aan één zijde een talud van 1,5m en aan de andere zijde een langzaam aflopend talud. In het stedenbouwkundig plan zijn 3.650m³ aan wadi's gereserveerd. Om de benodigde kuubs in de wadi's onder te brengen, waarbij rekening wordt gehouden met de beoogde taluds, zou de gereserveerde 3.650m³ aan ruimte voor wadi's ruim voldoende moeten zijn om te voldoen aan de gestelde waterhuishoudkundige eisen.

Wanneer door een zeer groot aanbod van regenwater berging en infiltratie in het gebied (tijdelijk) onmogelijk zijn, vindt middels een overstort op het Wilhelminakanaal afvoer van het water plaats. De definitieve plek van de overstort op het Wilhelminakanaal zal bij de nadere technische uitwerking van het plan worden bepaald.



De navolgende facetkaarten zijn in bovenstaand kader opgenomen:

- Groen & water - totaalbeeld
- Groen & water - watersysteem hemelwater
- Groen & water - bomenkaart
- Groen & water - groen maaiveld



Green & water

Watersysteem hemelwater

-  Wadi
-  Stroomrichting
-  Overstort kanaal (locatie nader te bepalen)





Groen & water

Bomenkaart

-  Te handhaven boom (openbare r.)
-  Te handhaven boom (privéterrein)
-  Te kappen boom
-  Nieuwe boom (openbare ruimte)
-  Nieuwe boom wadi
-  Nieuwe boom (mandelig terrein)

Green & water
Groen maaiveld

- Gras
- Wadi



Speelvoorzieningen

Ontmoetings- en spelaanleiding maken volwaardig onderdeel uit van de woonomgeving van de Verbuntbuurt. Op verschillende plekken in de buurt wordt voor uiteenlopende leeftijdsgroepen speelvoorziening aangeboden. Hierbij worden op basis van de drie leeftijdscategorieën aangemerkt:

- Voor de groep 0-6 jaar geldt dat de speelvoorziening vooral een veilige plaats is voor het kind (en de begeleiders). Deze voorzieningen zijn dicht bij huis omdat de jonge kinderen de neiging hebben dicht bij huis te spelen. Hierdoor is tevens toezicht en veiligheid gewaarborgd. De speelvoorziening moet ruimte bieden voor fantasie- beweging- en constructiespel. Informele spelaanleidingen en ontmoetingsruimten maken deel uit van de voorziening. De speelvoorziening wordt binnen een straat van 100 meter van de woning aangeboden. In de Verbuntbuurt komt deze voorziening X keer voor.
- Voor de groep 7-12 jaar bestaat de speelvoorziening uit grotere spelelementen, grasveldjes en geaccidenteerde terreintjes. Ook hierbij geldt een veilige aanlooproute en zicht vanuit de buurt op de voorziening als uitgangspunt. Deze speelvoorziening




wordt op een afstand van maximaal 500 meter van de woning aangeboden. In de Verbuntbuurt komt deze voorziening X keer voor.

- Voor de groep 13-18 jaar geldt de speelvoorziening het mogelijk maakt om bijvoorbeeld een potje te voetballen en basketballen. Daarbij heeft de plek ook een belangrijke ontmoetingsfunctie. De speelvoorziening voor de oudere jeugd kan op een grotere afstand van de woning worden geplaatst, tussen de 500 en 100 meter van de woning. In de Verbuntbuurt komt deze voorziening X keer voor.

De speelvoorzieningen binnen de Verbuntbuurt komen met name voor in de centrale groene ruimte en in de parkzone langs het Wilhelminakanaal. Hierbij geldt dat deze plekken tevens een waterhuishoudkundige functie hebben en als wadi zijn ingericht waardoor deze een natuurlijk enigszins 'verwilderde' uitstraling hebben. In aansluiting hierop voor voorgestaan de inrichtingselementen en speeltoestellen ook een natuurlijke vormgeving en uitstraling te geven en een terughoudend kleurgebruik voor te stellen.



Speelvoorzieningen

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





Ruimtegebruik

Om het plan financieel door te kunnen rekenen is naast een woningbouwprogramma ook inzicht in het ruimtegebruik benodigd. Onderstaand is het kaartbeeld en het ruimtegebruiksoverzicht te vinden.

Ruimtegebruik

- Uitgeefbaar - wonen
- Uitgeefbaar - verharding
- Uitgeefbaar - parkeren
- Uitgeefbaar - groen
- Groen
- Wadi
- Verharding - straat
- Verharding - parkeren OR
- Verharding - trottoir

bestemming	m2	%
Uitgeefbaar	49001	58%
wv wonen	42818	50%
verharding	3515	4%
parkeren	2170	3%
groen	498	1%
Groen	13092	15%
Wadi	3651	4%
Verharding - Straat	8451	10%
Verharding - Parkeren OR	3423	4%
Verharding - Trottoir	7617	9%
Totaal	85235	100%



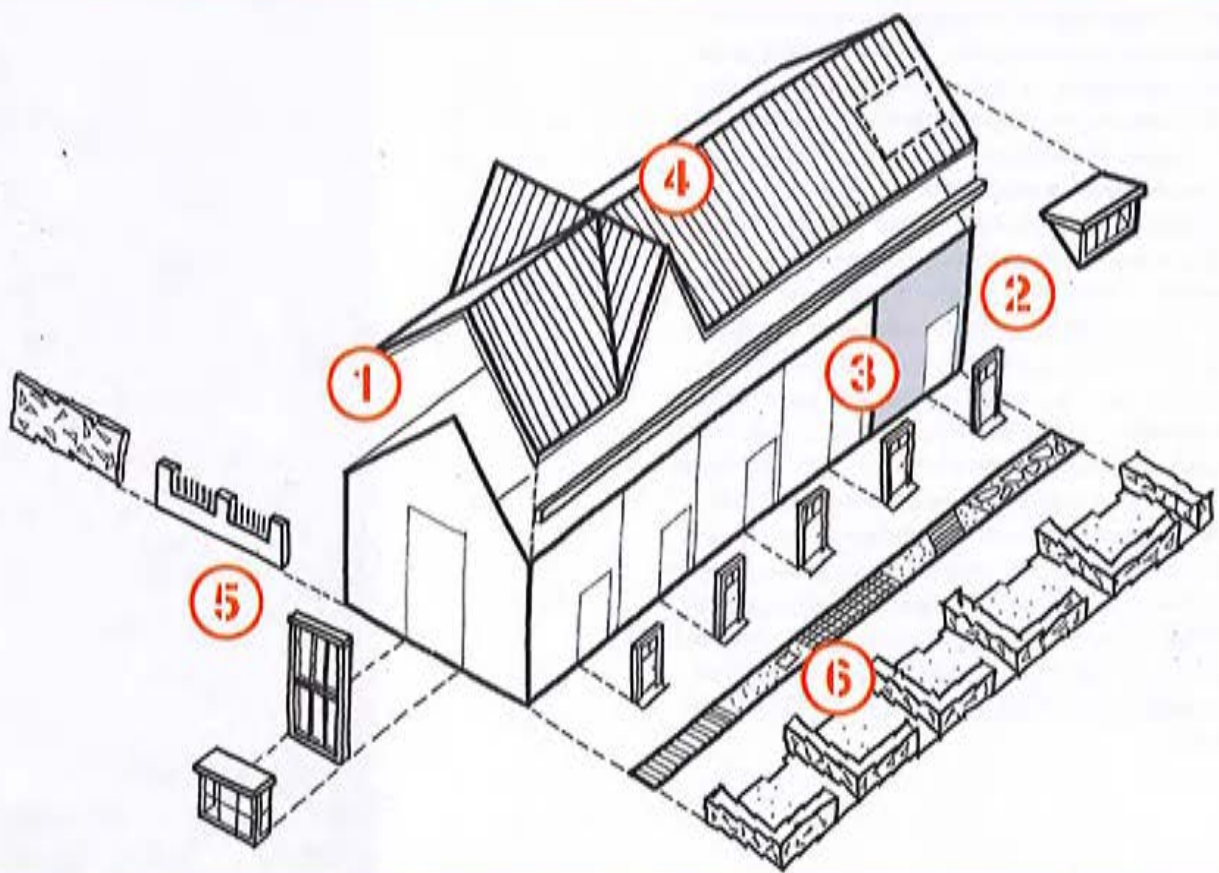


3. Beeldkwaliteit

Algemene sfeerbepaling Verbuntbuurt

Het woongebied van het Verbuntterrein toont zich als een groen stedelijke woonomgeving. De Verbuntbuurt heeft een sterke eigen identiteit en uitstraling waarbinnen afwisseling en kleinschaligheid centraal staat. In de korte woonstraten is een uiteenlopend woningbouwprogramma terug te vinden. Het straatbeeld wordt bepaald door woningen die van elkaar verschillen door een uiteenlopend kleur- en materiaalgebruik en de toepassing van verschillende kapvormen. Ook door de het toepassen van een overgangszone tussen de openbare ruimte en de woning wordt de beoogde ontspannen vriendelijkheid bevorderd. Door de persoonlijke invulling van deze kleine voortuin zal een ongedwongen woonsfeer tot stand komen. De woningen binnen de Verbuntbuurt komen op verschillende wijze tot stand. Voor deel van de woningen komt projectmatig tot stand en een deel van de woningen zal tot stand komen onder zogenaamd particulier opdrachtgeverschap (PO). Dit betekent dat de bewoners optreden als opdrachtgever van de bouwer/aannemer. Bij particulier opdrachtgeverschap speelt keuzevrijheid (natuurlijk) een belangrijke rol. In de Verbuntbuurt geldt daarom dat er veel keuzevrijheid zodat het woonhuis ook daadwerkelijk aansluit bij de wensen en ideeën van de bewoners.





6 basisregels voor de verbuurtbuurt

1. Bouwhoogte maximaal twee lagen met een kap (maximaal 11,0 meter) of 3 lagen plat afgedekt (maximaal 10,0 meter);
2. Toepassing van korte bouwstroken van 5 tot 7 woningen (3 uitzonderingen in plan);
3. Gelijke gevelindeling, steensoort en kleur bij maximaal 4 woningen naast elkaar;
4. Gelijke dakvorm bij maximaal 4 woningen naast elkaar;
5. Kopgevels grenzend aan de openbare weg hebben een bijzondere architectonische uitwerking door toepassing van een zij-entree tot de woning, vensterpartijen en/of onder architectuur gebouwde erfafscheidingen in relatie tot de aanliggende openbare ruimte;
6. Bij voortuinen met een diepte vanaf 3,0 meter wordt de erfafscheiding uitgevoerd met een haag (liguster/haagbोक).

NB Regel 3 en 4 kunnen niet op voorhand van toepassing worden verklaard bij de PO-kavels, maar de verwachting is dat dit wel zal plaatsvinden.

beeldkwaliteit noord





Omgevingsbeeld van het noordelijk plandeel

In het noordelijk deelgebied toont de groen stedelijke woonsfeer zich in korte straten met een afwisselende bebouwing in twee lagen, twee lagen met een kap of in drie lagen met een plat dak. De woningen hebben verschillende gevelindelingen, kleur van de gevel en de kapvorm. In combinatie met een bescheiden verspringing in de rooilijn ontstaat een kleinschalig beeld. Vrijheid op het niveau van de woning is mogelijk binnen het collectief beeld van de buurt.

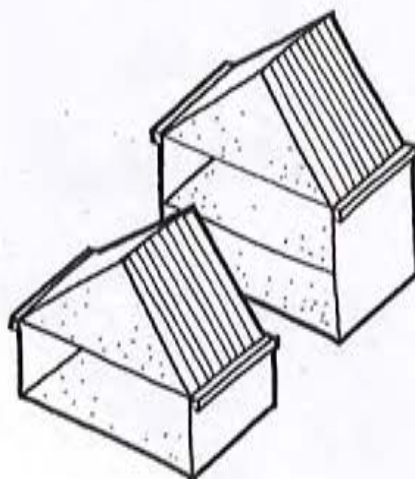
De auto is zoveel mogelijk uit het straatbeeld gehaald. Door het toepassen van meerdere parkeervoorzieningen (deels binnen het bouwblok, deels als hof aan de straat gelegen) blijft een prettig ontspannen straatbeeld mogelijk.

Beeldkwaliteit projectmatige kavels

1. *Woningtype*: grondgebonden rijwoningen in korte bouwstroken
2. *Bouwhoogte*: 1 laag met kap, 1½ laag met kap of 2 lagen met kap
3. *Kap(vorm)*: langskap als basis, afgewisseld met dwarskap (maximaal 4 woningen hebben zelfde kapvorm)
4. *Nok- en goothoogte*: nokhoogte maximaal 11,0 meter, goothoogte minimaal 3,0 meter en maximaal 6,5 meter
5. *Rooilijn (en voortuin)*: rooilijn parallel aan de straat (standaard 1 meter van erfrens), eventuele verspringing in rooilijn maximaal 1 meter naar voren of naar achteren. Bij woningen met voortuin is de voortuindiepte tenminste 3 meter.
6. *Gevelindeling*: verticale geleiding, verder vrij
7. *Entree tot de woning*: bij voorkeur verbijzonderde entree, vrij plaatsbaar in gevelbeeld, geen spiegelsymmetrische koppeling bij meer dan 4 woningen
8. *Architectonische elementen (verbijzondering in het gevelbeeld)*: aanbeveling voor afwisseling in metselverbanden.



9. *Dakkapel*: modeldakkapel als standaard, tevens als optie meegeleverd
10. *Overgang voorzijde kavel prive-openbaar*: voortuinstrook > zelf in te richten, bij voorkeur verhard als voorstoepje. Bij woningen met voortuin van tenminste 3,0 meter diep overgang bestaande uit haag (liguster/haagbeuk)
11. *Kleur- en materiaalgebruik*
 - Basismaterialen: gevel > baksteen; dakvlak > dakpannen bij toepassing kap
 - Kleur gevel: Donkerbruine, bruine, rood-bruine, donker-rode of licht-rode metselsteen eventueel afgewisseld met keimwerk (lichte tinten) als gevelafwerking
 - Kleur dakbedekking: rood en (bruin)antraciet
 - Vensters: bij voorkeur hout (kleur: wit en kiezelgrijs)
 - Voordeur: keuze uit 4 basiskleuren, meerdere modellen als keuze
 - Dakgoot: uitvoering goot > getimmerde goot, evt. afgewisseld met traditionele goten met zinken dragers; overstek: verplicht
 - Verbijzonderingen architectonische elementen: bij toepassing erker en/of verbijzonderde entree uitgevoerd in kleuren gelijk als vensters.



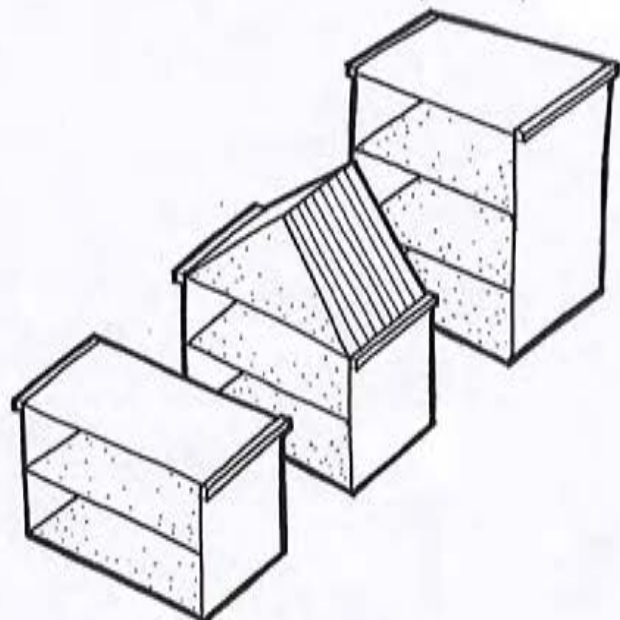


Beeldkwaliteit PO-kavels

1. *Woningtype*: grondgebonden rijwoningen in korte bouwstroken (maximaal 5 tot 7 woningen in rij)
2. *Bouwhoogte*: 2 lagen plat afgedekt, 2 lagen plat of met een kap of 3 lagen plat afgedekt
3. *Kap(vorm)*: langskap, dwarskap of plat afgedekt
4. *Nok- en goothoogte*:
 - 2 lagen met kap: nokhoogte maximaal 11,0 meter, goothoogte minimaal 3,0 meter en maximaal 6,5 meter
 - plat afgedekt: goothoogte maximaal 10,0 meter
5. *Rooilijn (en voortuinstrook)*: rooilijn parallel aan de straat (standaard 1 meter van erfrens in verband met voorstoepje), verspringing in rooilijn maximaal 1 meter. Bij toepassing van verspringing in rooilijn architectonische aandacht hiervoor.

6. *Kleur- en materiaalgebruik*

- Basismaterialen: gevel > baksteen; dakvlak > dakpannen bij toepassing kap
- Kleur gevel: Donkerbruine, bruine, rood-bruine, donker-rode of licht-rode metselsteen eventueel afgewisseld met keimwerk (lichte linten) als gevelafwerking
- Kleur dakbedekking: rood en (bruin)antraciet, plat afgedekte daken vrij (bitumineus, grasdak)

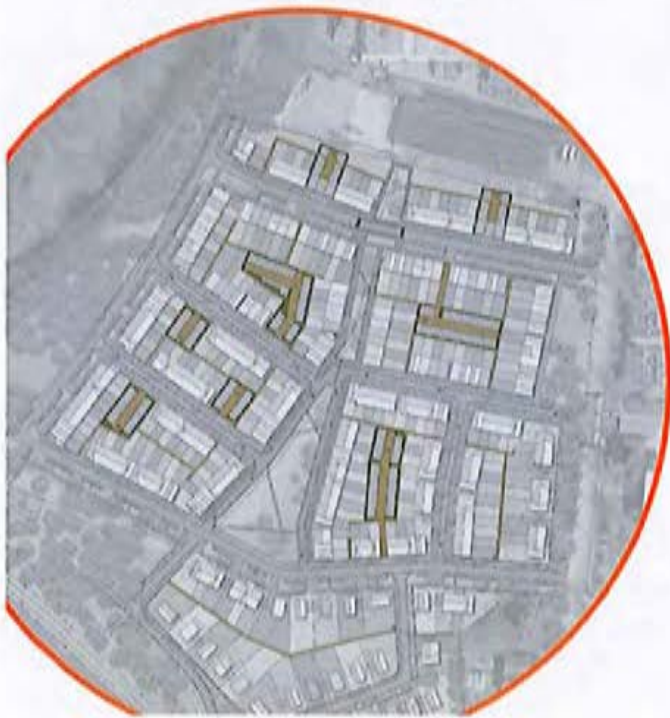




Beeldkwaliteit mandelige parkeerhoven

Om een aantrekkelijke woonstraat tot stand te brengen worden op verschillende wijzen geconcentreerde parkeervoorzieningen aangelegd. Deze worden als mandelig parkeerhof aan de straat of als mandelige parkeervoorziening binnen het bouwblok gerealiseerd (met toegewezen parkeerplekken voor bewoners). Belangrijk is dat er een hoogwaardige inrichting en collectieve uitstraling van deze voorzieningen ontstaat. De inrichting en uitvoering van de parkeerhoven verschilt in kleur ten opzichte van de inrichting van de straat waarmee afleesbaar moet zijn dat de parkeerhoven onderdeel vormen van de bouwblokstructuur en niet als reguliere openbare ruimte (lees: woonstraat) worden ervaren. Om deze overgang te verduidelijken zijn de parkeerhoven door middel van een muurtje en/of een hekwerk met haag van de straat gescheiden. Naast een duidelijke inrichting met afleesbare parkeerplaatsen wordt de voorziening met een haag omzoomd. De haag wordt aangevuld met leilinden waarmee een eenduidige omkadering van de ruimte ontstaat die tevens voldoende privacy geeft aan de aanliggende (achter-)tuinen.

1. *Breedte profiel:* standaard 18,5 meter, echter variabel toegepast
2. *Indeling basisprofiel:* pad (1,0), haag (0,5), parkeerplek (5,0), rijloper (5,5), parkeerplek (5,0), haag (0,5), pad (1,0)
3. *Overgangselement tussen straat en hof:* gemetselde tuinmuur met maximale hoogte van 1,5 meter of lagere hoogte in combinatie met zwart gecoat hekwerk, hekwerk in combinatie met een haag
4. *Kleur- en materiaalgebruik*
 - a. Steen trottoir: klinker lichtbruin, halfsteens
 - b. Steen trottoirband: betonnen band, grijs
 - c. Steen parkeerplaats: klinker of open verharding
 - d. Steen rijloper: klinker lichtbruin, keperverband
 - e. Bepanting: haag rondom parkeerterrein, eventueel aangevuld met leibomen
 - f. Verlichtingselement langs straat: paaltopper, gecoat aluminium, donker grijze kleur (antraciet).





beeldkwaliteit zuid





Omgevingsbeeld van het zuidelijk plandeel

In het zuidelijke deelgebied toont de groenstedelijke woonsfeer zich in zeer afwisselde bebouwing bestaande uit vrijstaande woningen, tweekappers en een enkele drie-onder-een-kap-woning. Voor de woningen geldt dat deze geen voorgeschreven vorm of stijldoorn hebben. Een woning met een klassieke uitstraling kan naast een woning met een moderne uitstraling worden geplaatst. Voor alle woningen geldt dat deze een hoogte hebben van twee lagen met een kap of van vergelijkbare hoogte bij drie lagen plat. De woningen hebben wel een kleurstelling binnen het spectrum rood-bruin, bruin of wit (gekeimd). Hierdoor ontstaat veel vrijheid binnen de verbondenheid van de gewenste sfeer van de Verbuntbuurt.

Het straatbeeld wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van het groen in de voortuinen van de woningen. Parkeren geschiedt zoveel mogelijk op eigen terrein. De omvang van de kavels geeft hier ook aanleiding toe. In combinatie met de straatbomen ontstaat een lommerrijke woonomgeving waarbij het PO volledig kan worden benut.

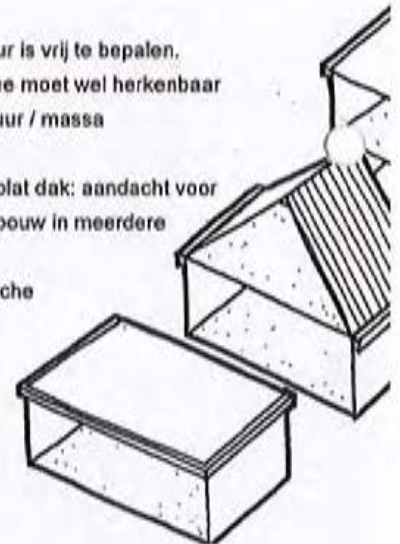
De projectmatige kavels zijn in roodtinten aangegeven, de PO-kavels in witlinten

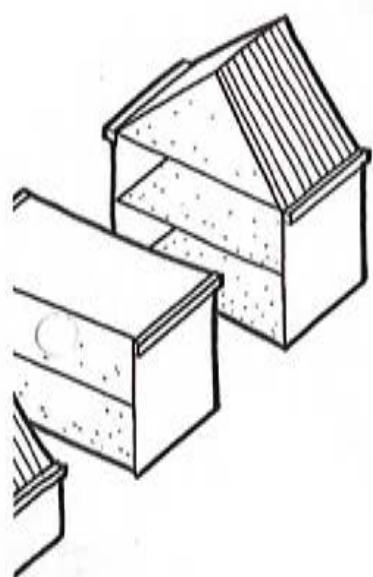
Beeldkwaliteit projectmatige kavels

1. *Woningtype*: Grondgebonden tweekappers en drie-onder-één-kap.
2. *Bouwhoogte*: 1 laag met kap, 1½ laag met kap of 2 lagen met kap
3. *Kap(vorm)*: langskap afgewisseld met dwarskap
4. *Nok- en goothoogte*: nokhoogte maximaal 11 meter, goothoogte minimaal 3,0 meter en maximaal 6,5 meter
5. *Rooilijn (en voortuin)*: rooilijn parallel aan de straat. Alle woningen hebben een voortuin van tenminste 3,0 meter;
6. *Gevelindeling*: vrij
7. *Entree tot de woning*: bij voorkeur verbijzonderde entree, vrij plaatsbaar in gevelbeeld
8. *Architectonische elementen (verbijzondering in het gevelbeeld)*: vrij
9. *Overgang voorzijde kavel prive-openbaar*: voortuinstrook > tenminste 3,0 meter diep, overgang bestaande uit haag (liguster/haagbeuk).
10. *Kleur- en materiaalgebruik*
 - Basismaterialen: gevel > baksteen; dakvlak > bij kap dakpannen toepassen, soort dakpan is vrij
 - Kleur gevel: Donkerbruine, bruine, rood-bruine, donker-rode of licht-rode metselsteen eventueel afgewisseld met keimwerk (lichte tinten) als gevelafwerking
 - Kleur dakbedekking: rood en (bruin)antraciet
 - Vensters: bij voorkeur hout (kleur: wit en kiezelgrijs)
 - Voordeur: keuze uit 4 basiskleuren, meerdere modellen als keuze
 - Dakgoot: uitvoering goot > getimmerde goot, evt. afgewisseld met traditionele goten met zinken dragers; overstek: verplicht
 - Verbijzonderingen architectonische elementen: bij toepassing erker en/of verbijzonderde entree uitgevoerd in kleuren gelijk als vensters.

Beeldkwaliteit PO-kavels

1. *Woningtype*: Vrijstaande woningen
2. *Bouwhoogte*: 1 laag plat, 1 laag met kap, 2 lagen plat of 2 lagen met kap
3. *Kap(vorm)*: vrij
4. *Nok- en goothoogte*: nokhoogte maximaal 11 meter, goothoogte minimaal 3,0 meter en maximaal 6,5 meter
5. *Rooilijn (en voortuin)*: rooilijn parallel aan de straat. Alle woningen hebben een voortuin van tenminste 3,0 meter, bij voorkeur dieper;
6. *Gevelindeling*: vrij
7. *Entree tot de woning*: bij voorkeur verbijzonderde entree
8. *Architectonische elementen (verbijzondering in het gevelbeeld)*: vrij
9. *Overgang voorzijde kavel prive-openbaar*: voortuinstrook > tenminste 3,0 meter diep, overgang bestaande uit haag (liguster/haagbeuk).
10. *Kleur- en materiaalgebruik*
 - Basismaterialen: gevel > baksteen en/of natuursteen als basis; dakvlak > bij kap dakpannen toepassen, soort dakpan is vrij
 - Kleur gevel: vrij
 - Kleur dakbedekking: vrij
 - Vensters: bij voorkeur hout, kleur is vrij te bepalen.
 - Voordeur: vrije uitwerking, entree moet wel herkenbaar onderdeel zijn van de architectuur / massa
 - Dakgoot: vrij
 - Overgangselement gevel naar plat dak: aandacht voor krachtig overgangselement, opbouw in meerdere 'lagen'
 - Verbijzonderingen architectonische elementen: vrij.





beeldkwaliteit or



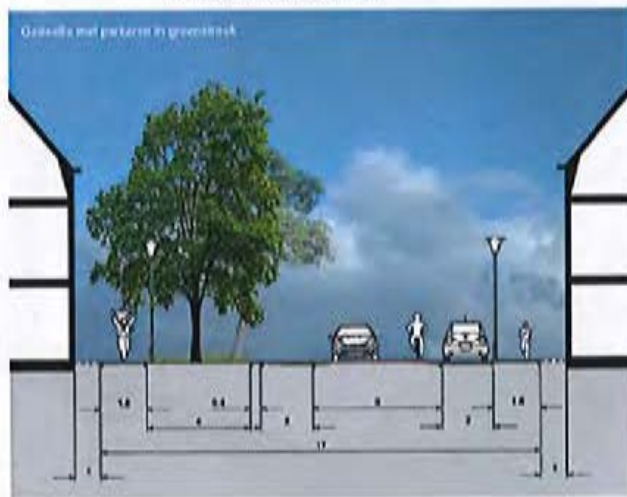
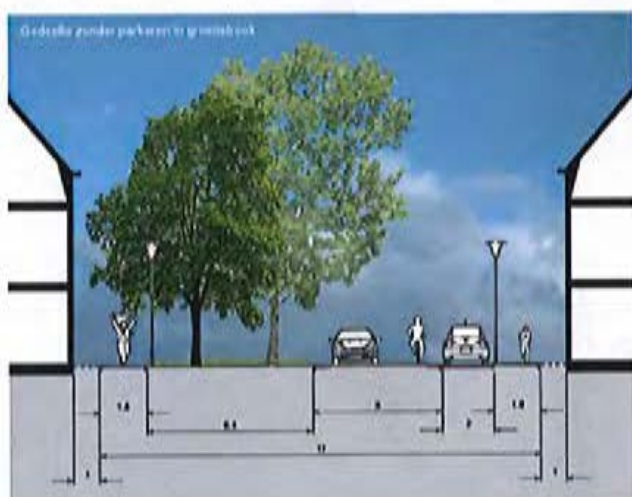
Beeldkwaliteit openbare ruimte

1. De Ringstraat

In de Verbunt-buurt worden slechts drie straatprofielen toegepast. De inrichting van de gehele buurt is overeenkomstig het zogenaamde 30 km/u-regime.

Binnen de Verbuntbuurt is een ontsluiting aanwezig die tevens een verzamel functie voor de buurt heeft. Deze (ringvormige) ontsluiting is herkenbaar door de toepassing van een (aan één zijde van de straat gelegen) doorlopende groenstrook waarin boomgroepen en solitaire bomen zijn geplaatst. Aan beide zijden van de straat zijn parkeerplaatsen voorzien (parkeren langs het trottoir en incidenteel parkeren aan de zijde van de groenstrook). De rijweg is 5,0 meter breed, het trottoir langs de woningen is 1,8 meter breed. De parkeerplaatsen liggen op het niveau van de straat.

1. *Breedte profiel:* 17,0 meter
2. *Indeling profiel:* trottoir, plantsoen/groenstrook in combinatie met parkeervak, rijloper, parkeervak en trottoir
3. *Kleur- en materiaalgebruik*
 - a. Steen trottoir: betontegel met natuursteentoeslag, halfsteens, grijs
 - b. Steen trottoirband (tevens inritband): betonnen band, grijs
 - c. Steen parkeerplaats: klinker, elleboog-verband, bruine kleur
 - d. Steen rijloper: klinker, keperverband, bruine kleur
 - e. Boombepanting: gemengd 2e en 3e orde, enkele aanplant van 1e orde, sortiment nader te bepalen
 - f. Verlichtingselement: paaltop, gecoat aluminium, donker grijze kleur (antraciet)
 - g. Uitvoeringswijze verkeersremmende maatregel (drempel of plateau): bruine kleur met markeringstekens in wit

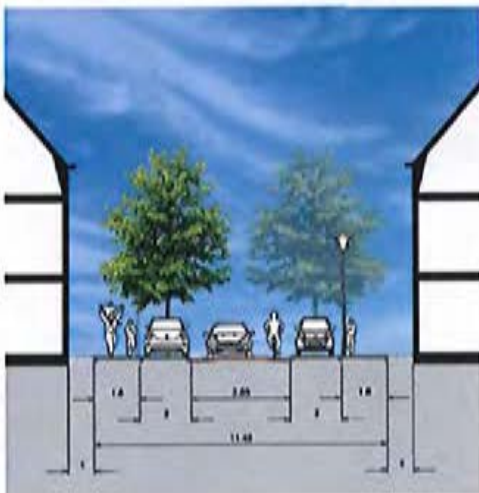




2. De Woonstraten

De woonstraten in de Verbuntbuurt hebben een inrichting waarbij het verblijven centraal straat. Het straatprofiel is 11,45 meter breed en heeft aan beide zijden een trottoir. De rijweg van de straat is 3,85 meter breed en kent één rijrichting. Aan beide zijden van de straat zijn parkeerplaatsen voorzien die worden afgewisseld met plantvakken voor straatbomen. De inrichting van parkeerplekken en het trottoir is op één niveau, wat wil zeggen dat de parkeerplaatsen op gelijke hoogte liggen als het trottoir. Hierdoor ontstaat een rustig en luw straatbeeld.

1. *Breedte profiel:* 11,45 meter
2. *Indeling profiel:* trottoir, parkeervak in combinatie met plantvak, rijloper, parkeervak in combinatie met plantvak en trottoir
3. *Kleur- en materiaalgebruik*
 - a. Steen trottoir: betontegel met natuursteentoeslag, halfsteens, grijs
 - b. Steen trottoirband (tevens inritband): betonnen band, grijs
 - c. Steen parkeerplaats: klinker, elleboog-verband, grijs
 - d. Steen rijloper: klinker, keperverband, rood-bruine kleur
 - e. Boombepanling: 3e orde, sortiment nader te bepalen
 - f. Verlichtingselement: paaltopper, gecoat aluminium, donker grijze kleur (antraciet).

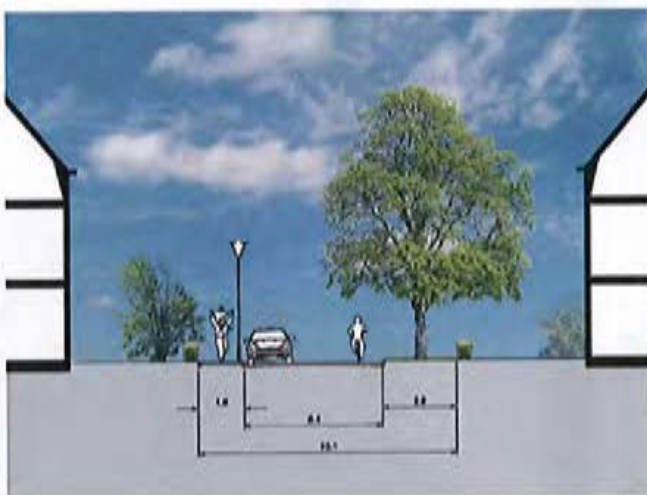




3. De Lommerrijke Woonstraat

Aan de zuidzijde van de Verbuntbuurt tussen de PO-kavels ligt een wat meer lommerrijk profiel. Het straatprofiel is hier met een breedte van 10,1 meter iets smaller en groener ingericht. De rijweg van de straat is 5,4 meter breed, waarop tevens wordt geparkeerd. De straat is bedoeld voor twee rijrichtingen. In enkele gevallen zal tegemoetkomend verkeer even op elkaar moeten wachten, omdat er een auto op straat staat geparkeerd. Aan één zijde van de rijloper is een trottoir van 1,8 meter aanwezig. Aan de andere zijde een grasberm van ca. 2,9 meter breed, ingeplant met bomen.

1. *Breedte profiel:* 10,1 meter
2. *Indeling profiel:* trottoir, rijloper (met parkeren op straat) en grasberm met bomen
3. *Kleur- en materiaalgebruik*
 - a. Steen trottoir: betontegel met natuursteentoeslag, halfsteens, grijs
 - b. Steen trottoirband (tevens inritband): betonnen band, grijs
 - c. Steen parkeerplaats: niet van toepassing
 - d. Steen rijloper: klinker, keperverband, rood-bruin kleur
 - e. Boombepanting: 2e of 3e orde, sortiment nader te bepalen.
 - f. Verlichtingselement: paaltopper, gecoat aluminium, donker grijze kleur (antraciet).





4. De parkzone aan het Wilheminkanaal

Aan de zuidzijde van de Verbuntbuurt en aan het Wilheminkanaal gelegen bevindt zich de parkzone. De veelvuldig aanwezige bestaande bomen en boomgroepen zijn bepalend voor de beoogde parkachtige sfeer en uitstraling. Daarom worden zoveel mogelijk bomen gehandhaafd. De inrichting van het gebied kenmerkt zich door een open groenstructuur met daarin opgenomen verschillende boomgroepen en solitaire bomen. In het gebied zijn wandelpaden opgenomen en in het westelijk gelegen deel is tevens ruimte voor sport- en spelaanleidingen. Dit gebied heeft tevens een waterhuishoudkundige functie. Hemelwater uit de Verbuntbuurt wordt opgevangen en vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd. Dit vindt plaats door de aanleg van een wadi (verlaging in het terrein) die in natte periode als bergingsvijver dienst doet. De inrichting is natuurlijk van aard, het ruige grasland nabij de wadi wordt gecombineerd met een meer gecultiveerde inrichting langs het kanaal.

1. *Breedte profiel:* variabel
2. *Indeling profiel:* niet van toepassing
3. *Kleur- en materiaalgebruik*
 - a. Wandelpaden: halfverharding en/of asfalt met splitlaag, tevens op secundair niveau toepassen van maaiwegen
 - b. Fietspad: rood asfalt
 - c. Ondergrond speelgelegenheden: zand en/of gras
 - d. Onderbergroeiing: combinatie van ruige grassoorten en beplanting/struikgewas
 - e. Boombeplanting: bestaande bomen, indien nodig bomen vervangen; bij wadi bestaande bomen op 'terpen' of nieuwe aanplant geschikt voor natte zones
 - f. Verlichtingselement langs fietspad: als langs bestaand fietspad
 - g. Verlichtingselement in groene plandelen: bij primaire routes lage begeleidingsverlichting, gecoat aluminium, donkergrijze kleur (antraciet).
 - h. Straatmeubilair: zit-elementen, prullenbak, evt. fietsstallingmogelijkheden conform standaard inrichting *gemeente Tilburg*
 - i. Spelaanleidingen: speeltoestellen hebben een natuurlijke uitstraling, zijn bij voorkeur uit hout vervaardigd en zo geplaatst dat deze de mogelijkheden van het gebied benutten (bijvoorbeeld, stapstenen of hangbrug over wadi).





5. De centraal in het plan gelegen pleinen en wadi's

Centraal in het plan is een openbare ruimte opgenomen bestaande uit groenelementen, waterberging, speel- en spelaanleidingen en verblijfsplekken. De ligging van deze ruimte geeft uitdrukking aan de centrale plaats die binnen de Verbunbuurt inneemt. Ontmoeting, verblijven en verpozen staan hier centraal. Samen met de waterhuishoudkundige betekenis van deze ruimte is er zo mogelijk ook nog een educatieve functie aan toe te wijzen. De inrichting is vanuit een pleinfunctie stedelijk met natuurlijke elementen in de vorm van wadi's (ruigte), boomgroepen en gras- en plantvakken (gecultiveerd).

1. *Breedte profiel:* variabel

2. *Indeling profiel:* niet van toepassing

3. *Kleur- en materiaalgebruik*

- a. Wandelpaden: halfverharding en/of asfalt met splitlaag, tevens op secundair niveau toepassen van maaipaden
- b. Fietspad: rood asfalt
- c. Ondergrond speelgelegenheden: zand en/of gras

- d. Onderbergroeiing: combinatie van ruige grassoorten en beplanting/struikgewas
- e. Boombeplanting: bestaande bomen, indien nodig bomen vervangen; bij wadi bestaande bomen op 'terpen' of nieuwe aanplant geschikt voor natte zones
- f. Verlichtingselement langs fietspad: als langs bestaand fietspad
- g. Verlichtingselement in groene plandelen: bij primaire routes lage begeleidingsverlichting, gecoat aluminium, donkergrijze kleur (antraciet).
- h. Straatmeubilair: zitelementen, prullenbak, evt. fietsstallingmogelijkheden conform standaard inrichting *gemeente Tilburg*
- i. Spelaanleidingen: speeltoestellen hebben een natuurlijke uitstraling, zijn bij voorkeur uit hout vervaardigd en zo geplaatst dat deze de mogelijkheden van het gebied benutten (bijvoorbeeld, stapstenen of hangbrug over wadi).



inbo

**Gaasterlandstraat 5 Amsterdam
Postbus 967
1000 AZ Amsterdam**

P08880

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

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

Augustus 2013

