

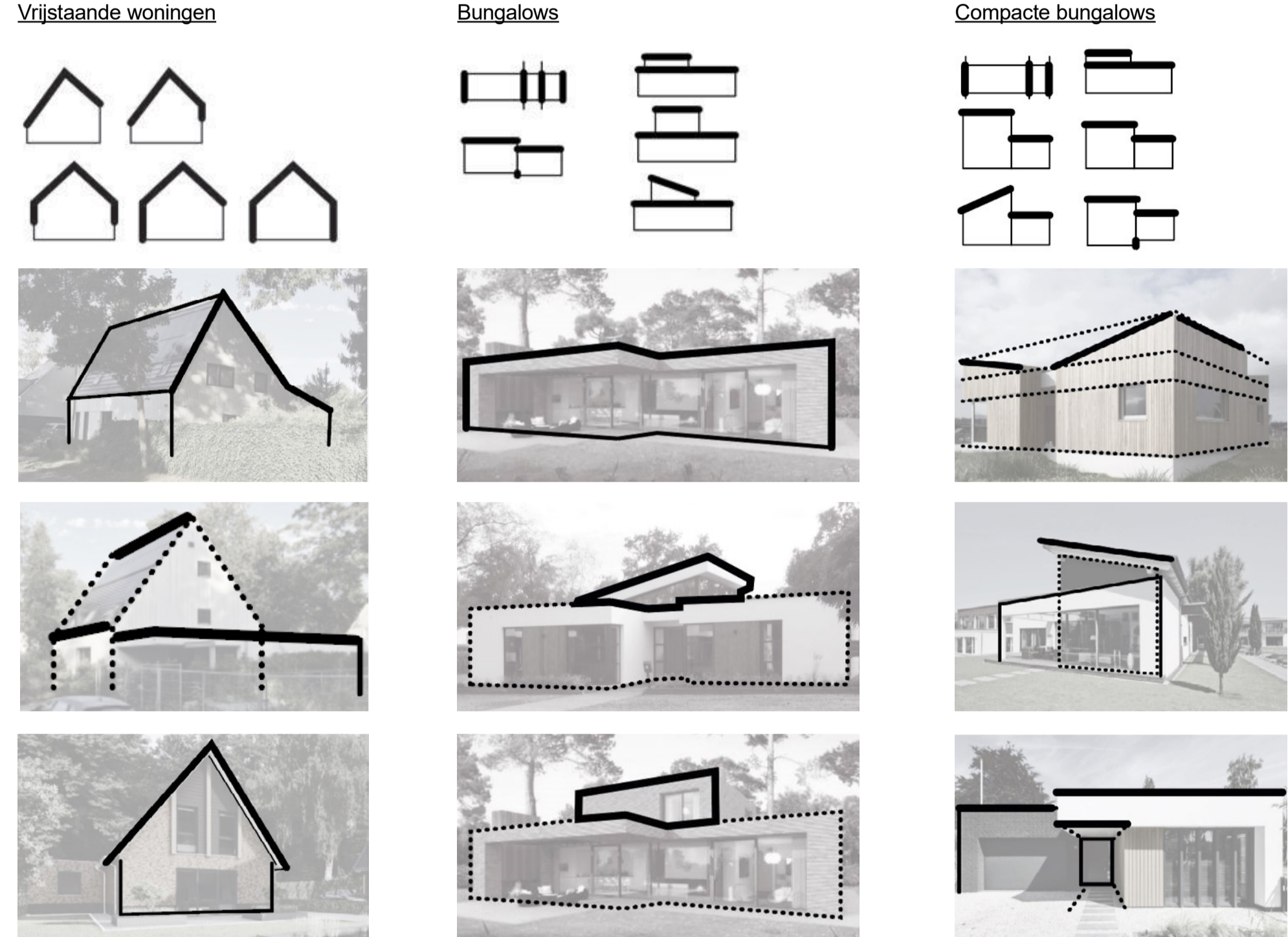
Luchen Fazantlaan-West

korte terugblik en planning

1. Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit ◆ BRO



Beeldkwaliteit



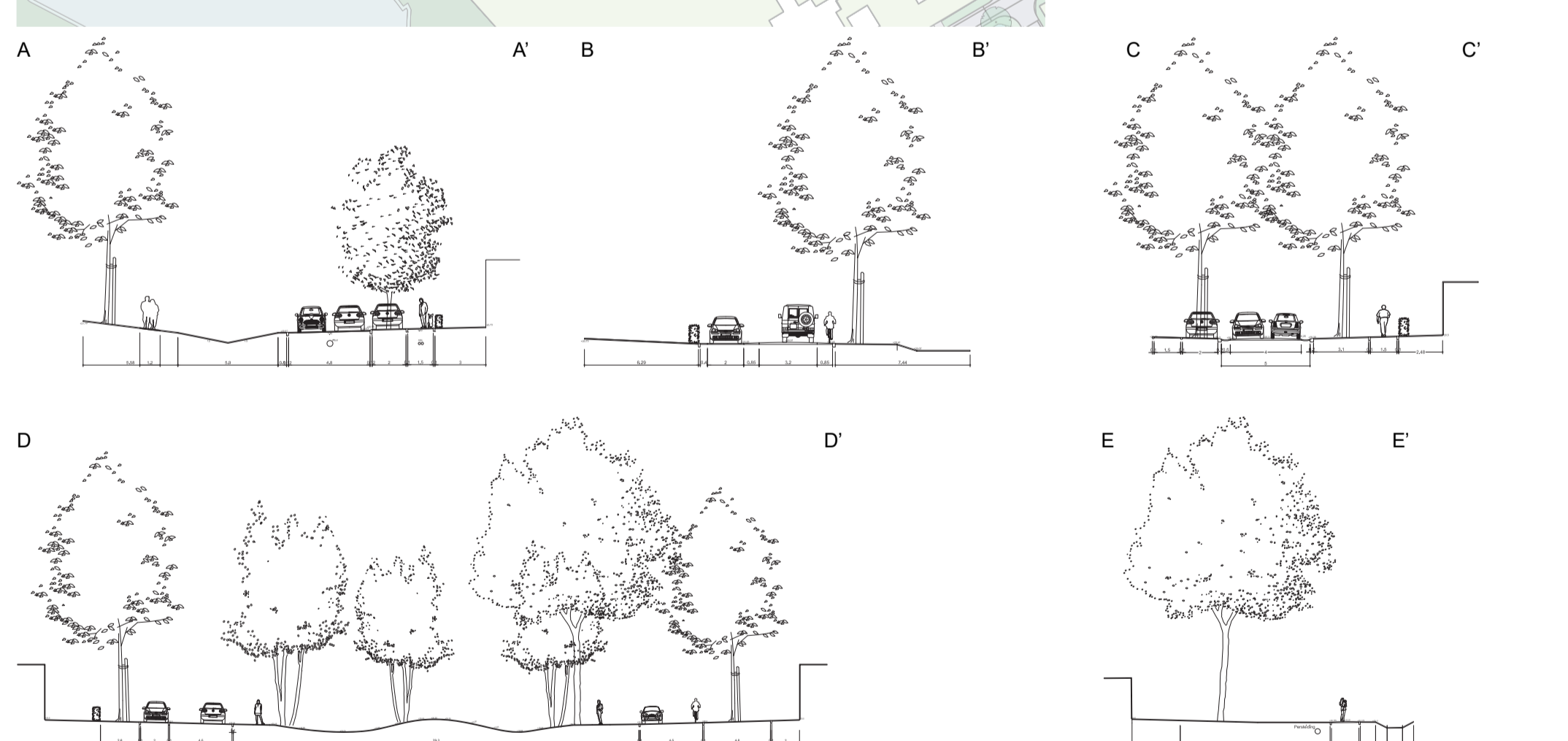
2. Groen & water ◆ BRO



diverse foto's omgeving



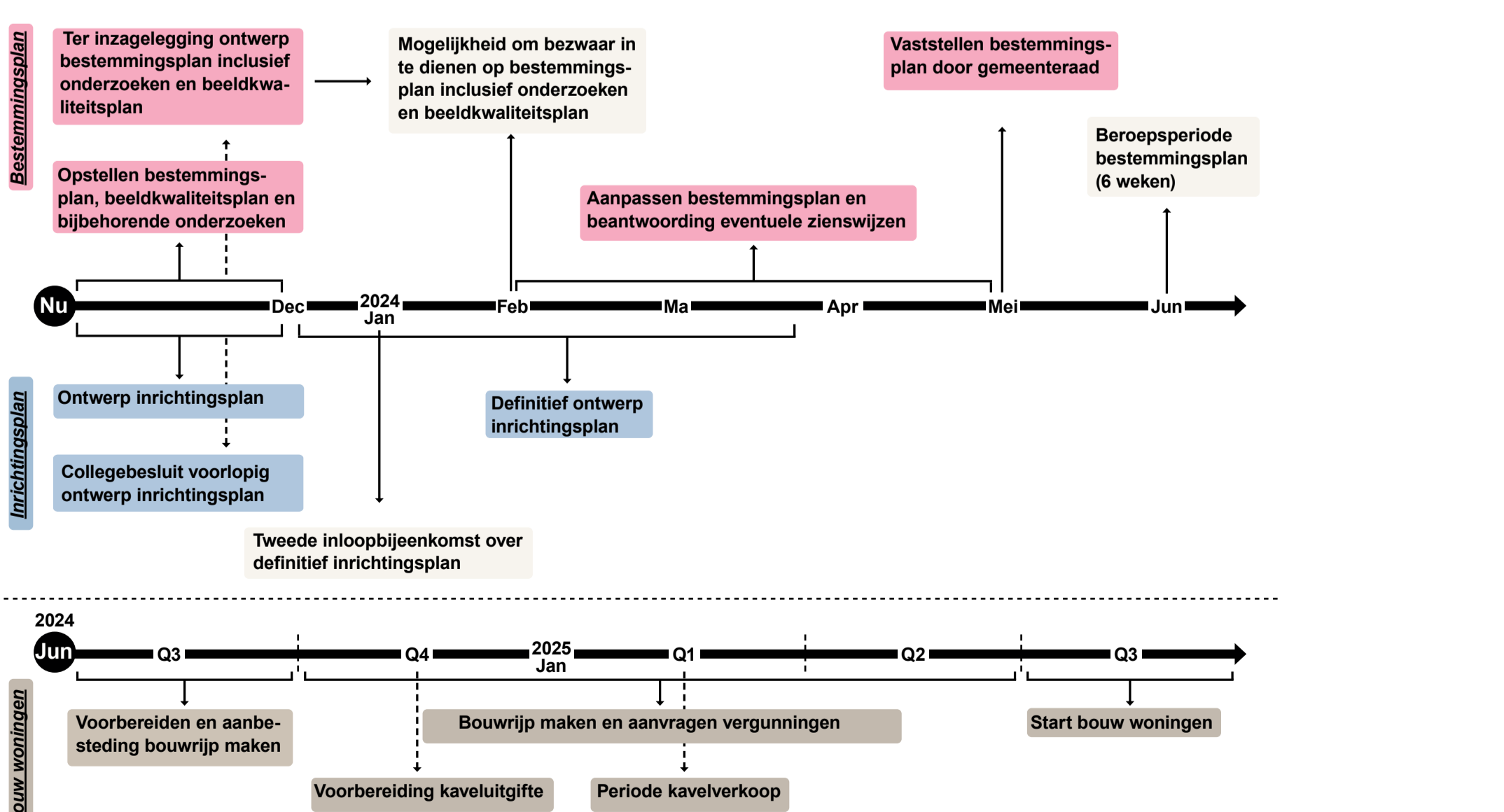
3. Inrichtingsplan ◆ BRO



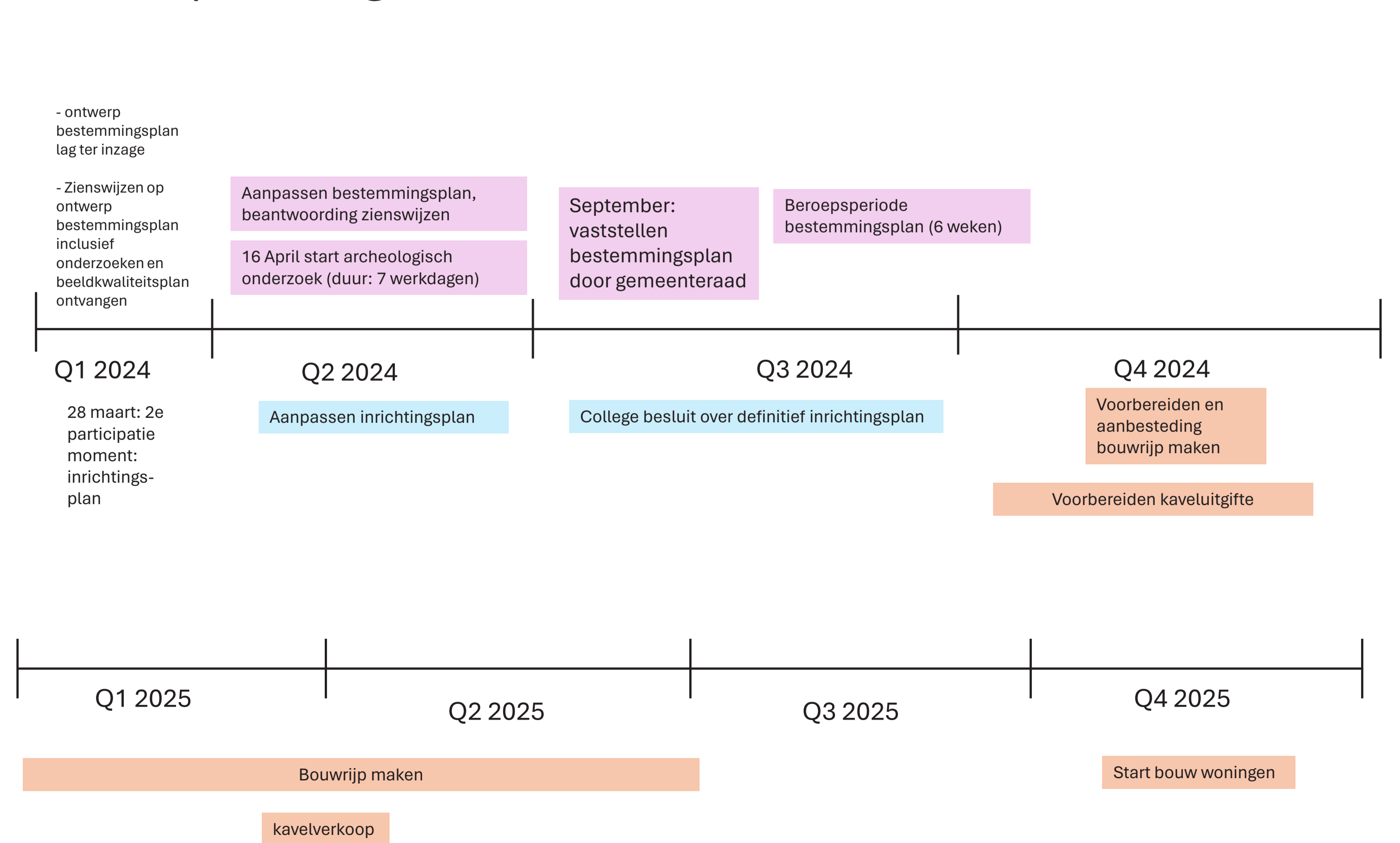
4. Tiny houses ◆ BRO



5. Proces tijdlijn



nieuwe planning, 28 maart 2024



Luchen Fazantlaan-West

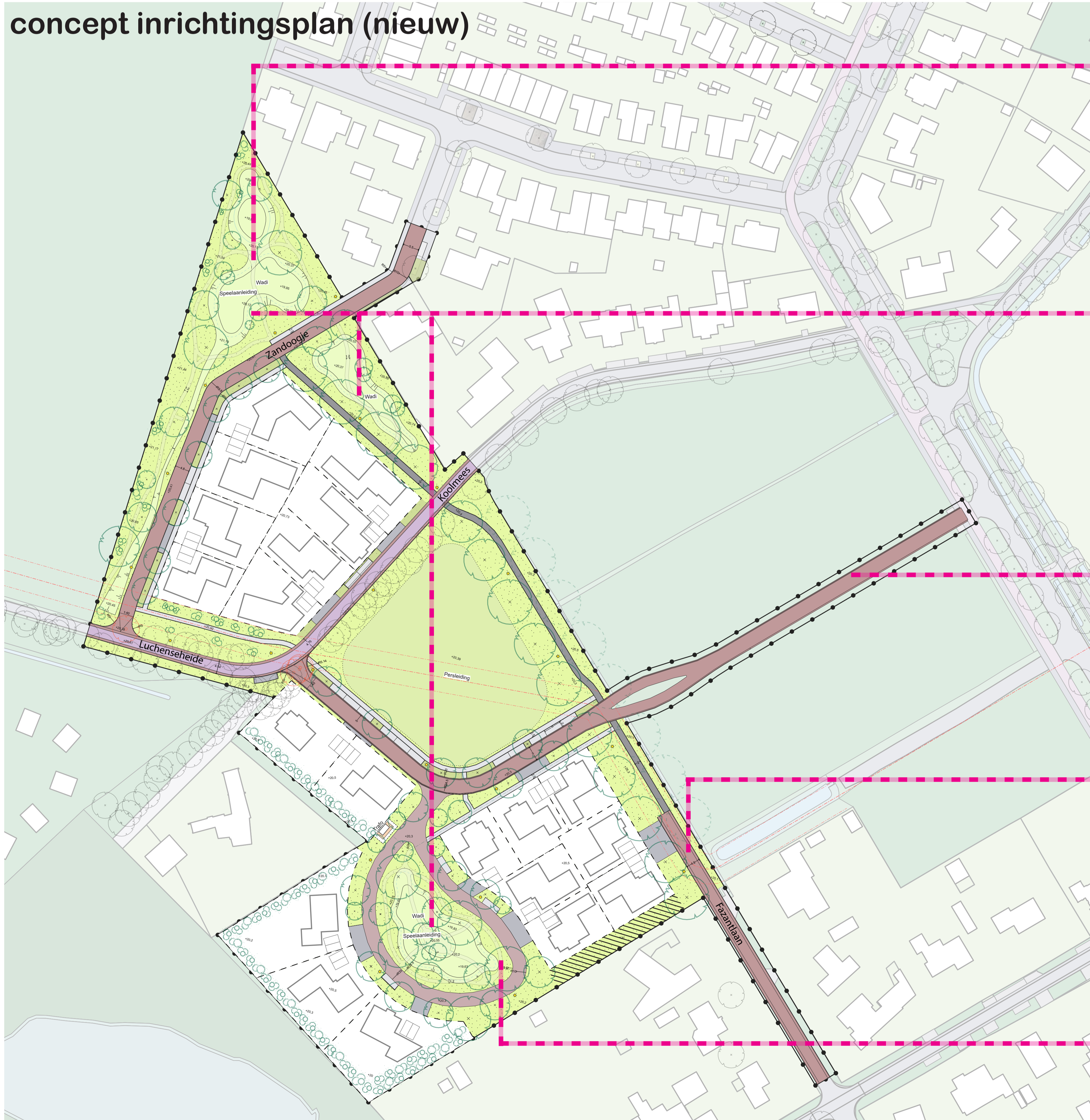
aanpassingen stedenbouwkundigplan naar inrichtingsplan

stedenbouwkundigplan (oud)



- Watergang aangepast:**
geïntegreerd in wadi en organische vormgegeven
- Fijnmazige wandelstructuur:**
meer spreiden van wandelaars
- Bomenrij aangepast:**
i.v.m. uitzicht en schaduwwerking op bestaande percelen
- Rijbaan versmallen:**
breedte rijbaan aangepast t.o.v. bestaande breedte Zandooje
- Behoud bestaande bomen:**
parkeervakken verwijderd
- Grasbetontegels langs rijbaan:**
met behoud van bestaande bomen
- Parkeervakken toegevoegd:**
langs zuid-west zijde van ontwikkeling Tiny Houses
- Openbaar groen aan perceel:**
breedte is aangepast met behoud van structuur rijbaan
- Kavels aangepast:**
anders verkaveld t.b.v. behoud waardevolle boom
- Locatie trafo:**
verplaatst naar overzijde en in groen 'ingepakt'
- Fijnmazige wandelstructuur:**
meer spreiden van wandelaars
- Kavels aangepast:**
privacy omliggende woonpercelen
- Openbare verlichting ingetekend:**
met behoud van bestaande bomen

concept inrichtingsplan (nieuw)



Het gebied ten noorden van de Koolmees bestaat uit een parkzone die de buffer vormt tussen de huidige agrarische percelen en de nieuwe woningen.

Recreatieve paden slingeren door de parkzone en maken het buitengebied en de wadi's toegankelijk en beleefbaar.

Een nieuwe ontsluitingsweg verbindt de Koolmees, de boswoningen en de Fazantlaan met elkaar. Vervolgens sluit deze aan op de Vlinderlaan in het oosten. De Koolmees behoudt zijn huidige inrichting als fietsstraat.

De Fazantlaan wordt voor deel doorgetrokken om de eerste twee woningen in het plangebied te ontsluiten. De Fazantlaan gaat over in een voetpad tussen een bomenlaan, tot aan het Zandooje.

Aan de zuidelijke bosrand komt een nieuwe rondgang te liggen met aan de randen vrijstaande woningen. Om aan te sluiten bij de sfeer van het bestaande bos worden er nieuwe bomen aangeplant in een hogere dichtheid.

Luchen Fazantlaan-West

inrichtingsplan



doorsneden



Parkzone:

- vangt hoogteverschil met agrarisch perceel op.
- behoudt ruimte en openheid.
- zorgt voor goede overgang tussen agrarisch perceel, bestaande bebouwing en nieuwe percelen.
- creëert afstand tussen bestaande bebouwing en nieuwe percelen.
- variërende soorten bomen in vorm en maat tussen de 12-20 meter hoog.

Ontsluiting:

- er wordt een bomenrij aangeplant langs de nieuwe weg.
- de bomen dienen als groene buffer tussen woningen en wegen.
- een bomenrij met verschillende boomsoorten van zo'n 12 meter hoog.



Boswonen:

- woningen gelegen in bosrijke omgeving.
- om het boskarakter te versterken, worden er nieuwe bomen aangeplant.
- beleving is veelal bomen met groen en water.
- variërende soorten bomen in vorm en maat tussen de 6-20 meter hoog.

Fazantlaan:

- structuurdrager van het gehele plan.
- bestaande bomen (populieren) worden vervangen door duurzame soorten.
- er is rekening gehouden met schaduwwerking.
- er komt een nieuwe bomenrij van verschillende boomsoorten met een hoogte van ca. 20 meter.



Luchen Fazantlaan-West

een ontwerp samen met de natuur

opgave plangebied

- vanwege de ligging van het plangebied (rand landelijk en stedelijk gebied) is er ingezet op een lage woningdichtheid met hoge natuurwaarde.
- er is ingezet op hoge kwaliteit van groen en water.
- kwaliteiten toegankelijk, beleefbaar en bruikbaar maken.
- variatie in bebouwing en openbare ruimte draagt bij aan de herkenbaarheid.
- de materialisering en inrichting wordt afgestemd op diverse functies en de eromheen liggende delen.
- de materialisatie in het openbaar gebied is afgestemd op een klimaatbestendige inrichting.

materiaal



Luchen Fazantlaan-West

openbare ruimte: reliëf

regelgeving en beleid

- de waterschappen vragen aandacht voor het vasthouden van water, met name in hoger gelegen gebieden doormiddel van wadi's en infiltratieriool.
- aanleggen van openbaar groen, vasthouden van gebiedseigen water en natuurnetwerken versterken.
- de gemeente werkt met een gescheiden rioolstelsel voor vuilwater en hemelwater.
- in woongebieden zorgen voor meer vergroening en infiltratie.

opgave plangebied

- het water wordt zoveel mogelijk opgevangen in wadi's en greppels.
- in totaal wordt ongeveer 900 m³ berging aangebracht
- in de wadi's en greppels kan het water infiltreren in de bodem of afstromen naar de Luchense Wetering, via het slotenstelsel aan de st.Catharinaweg.
- bestaande watergangen blijven gehandhaafd en worden zo mogelijk verruimd.
- de bestaande wadi naast de Fazantlaan blijft behouden

Wadi's

- keuze voor wadi is het dubbele ruimtegebruik, als in water- en groenruimte.
- er worden 3 nieuwe wadi's aangelegd van 0,5m diep (waterbergende voorzieningen).
- deze worden in de groenstructuren gerealiseerd.
- de wadi's worden gekoppeld aan bestaande greppels die aansluiten op het Weteringpark.

Greppels

- nabij het Zandoojie wordt een nieuwe greppel tussen het akker en de nieuwbouw aangelegd.

Tijdelijke waterberging

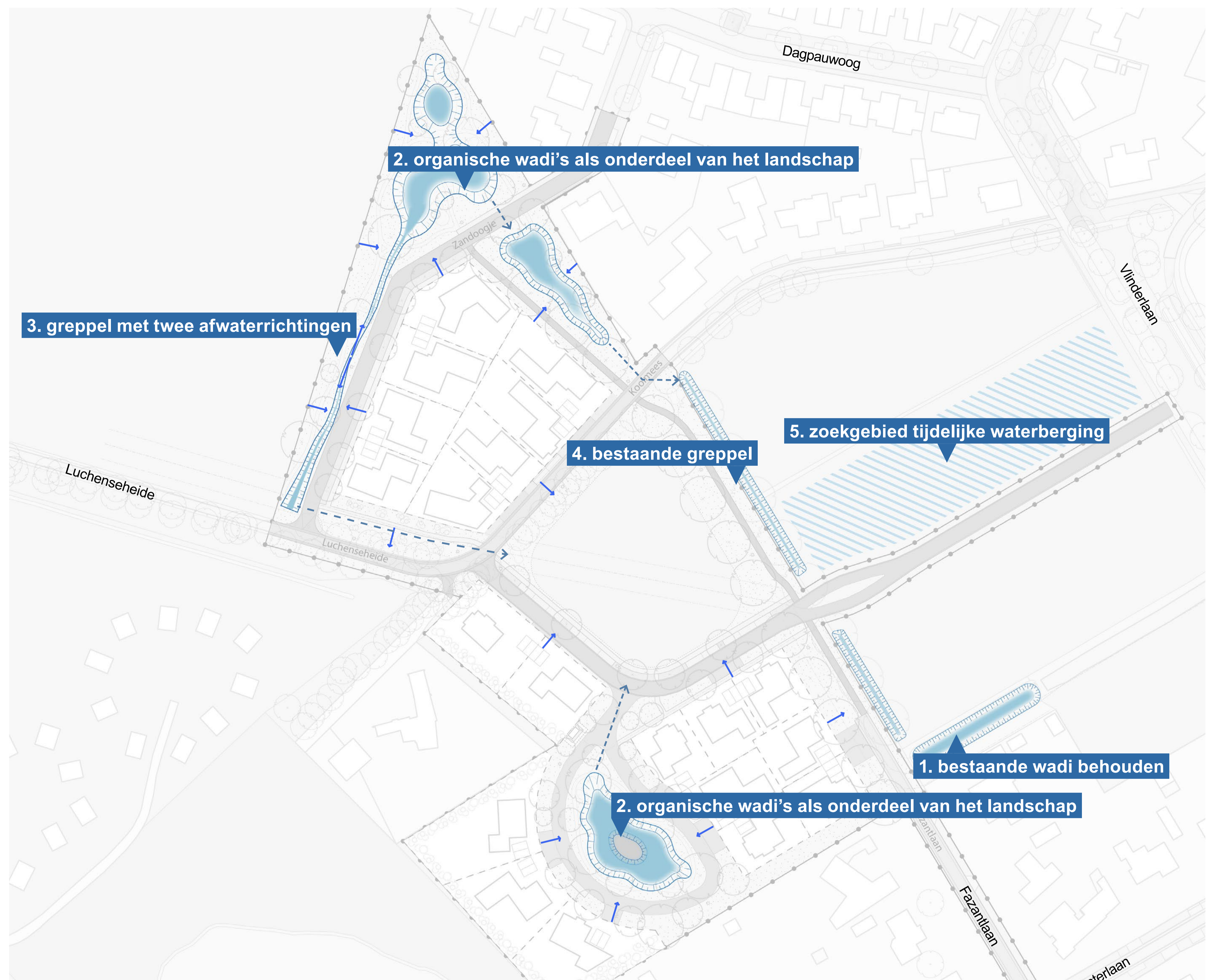
- komt te vervallen bij ontwikkeling Fazantlaan-Oost.

Riolering

- het regenwater wat van daken en wegen afstroomt wordt naar wadi's gevoerd. Dit kan zowel via oppervlakkige afvoer (bovengronds) als via ondergrondse afvoer (riolering). De manier van afvoeren wordt bepaald door de hoogteligging van het perceel in kwestie. Als het niet nodig is, wordt er geen regenwaterriool aansluiting aangelegd.
- voor het afvalwater wordt een rioolstelsel aangelegd in het openbaar gebied.

Hoogteverschil plangebied

- in het plangebied Fazantlaan is er sprake van een hoogteverschil. Het plangebied varieert tussen 19,75+NAP en 21,45+NAP.
- het hoogteverschil heeft bijvoorbeeld invloed op de waterhuishouding, bouwpeil van woningen en hoogteligging van infrastructuur.
- een goede afvoer is van belang, zodat het water zich niet verzamelt in de laaggelegen gebieden.



Luchen Fazantlaan-West

openbare ruimte: structuren

regelgeving en beleid

- we streven naar om de leefbaarheid, gezondheid en biodiversiteit in gemeente Geldrop-Mierlo te versterken.
- i.v.m. hittestress is schaduw op belangrijke fiets- en wandelroutes een ontwerprichtlijn.
- realiseren van koelteplekken in de directe omgeving.
- voorkomen droogteschade door droogteresistente groensoorten.
- in de groenvoorzieningen extra waterbergende voorzieningen.
- waardevolle bomen en groenstructuren behouden en versterken.

opgave plangebied

- rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten (bos) en structuren (bestaande bomen).
- een geleidelijke overgang naar het bos en buitengebied.
- openbare ruimtes een (groene) verbinding hebben met elkaar.
- beleefbare en bruikbare groene ruimtes creëren door fijnmazige wandelstructuur en speelaanleidingen.
- zo min mogelijk verharding in openbare ruimte.
- geen rechtstanden in wegen en paden (tenzij dit kwaliteit versterkt, zie Fazantlaan).

Kwaliteit

- er wordt ingezet op een hoge kwaliteit van water en groen in het plangebied Fazantlaan-West.
- variatie in de openbare ruimte is belangrijk voor de herkenbaarheid en draagt bij aan deze kwaliteit.

Verbinding

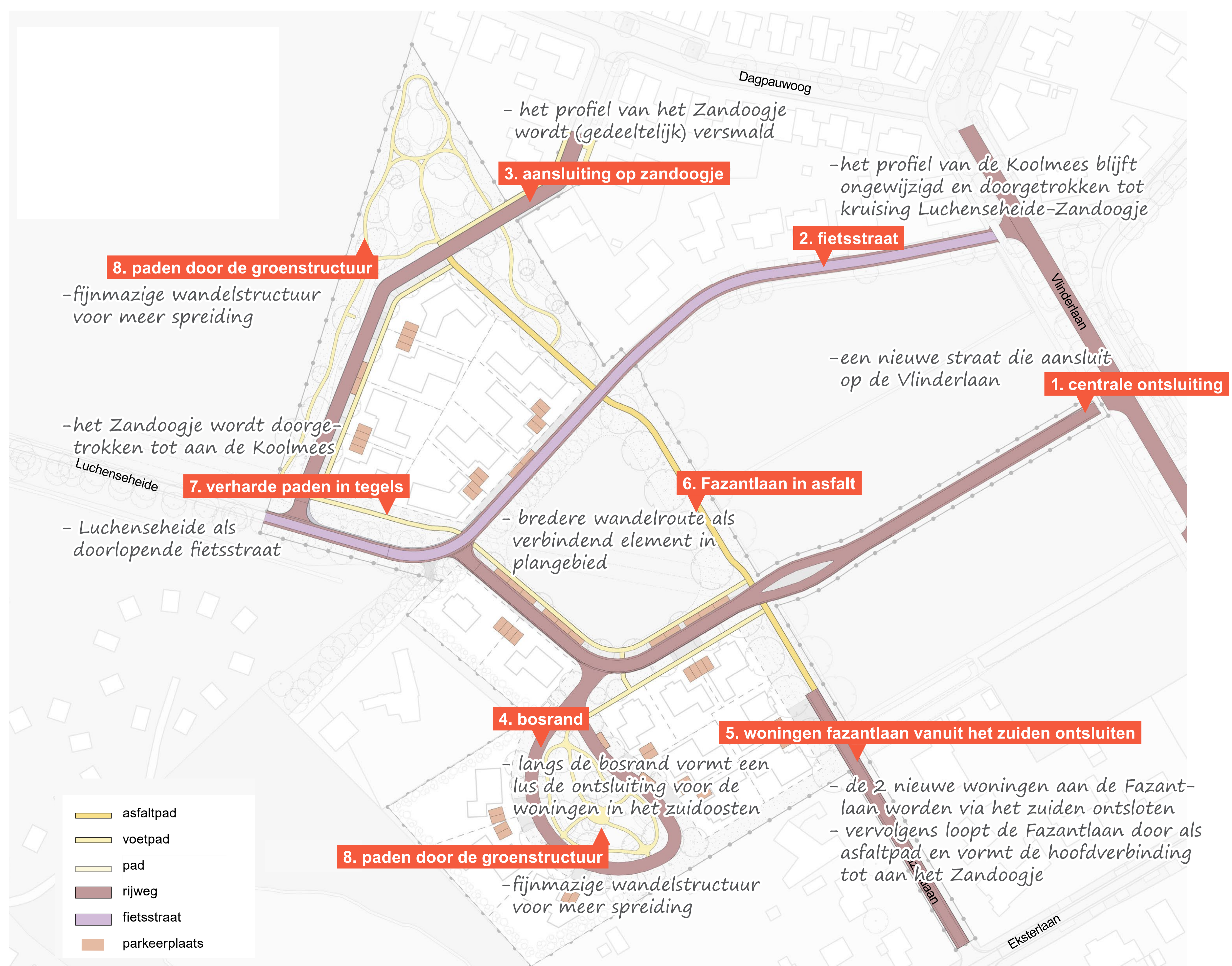
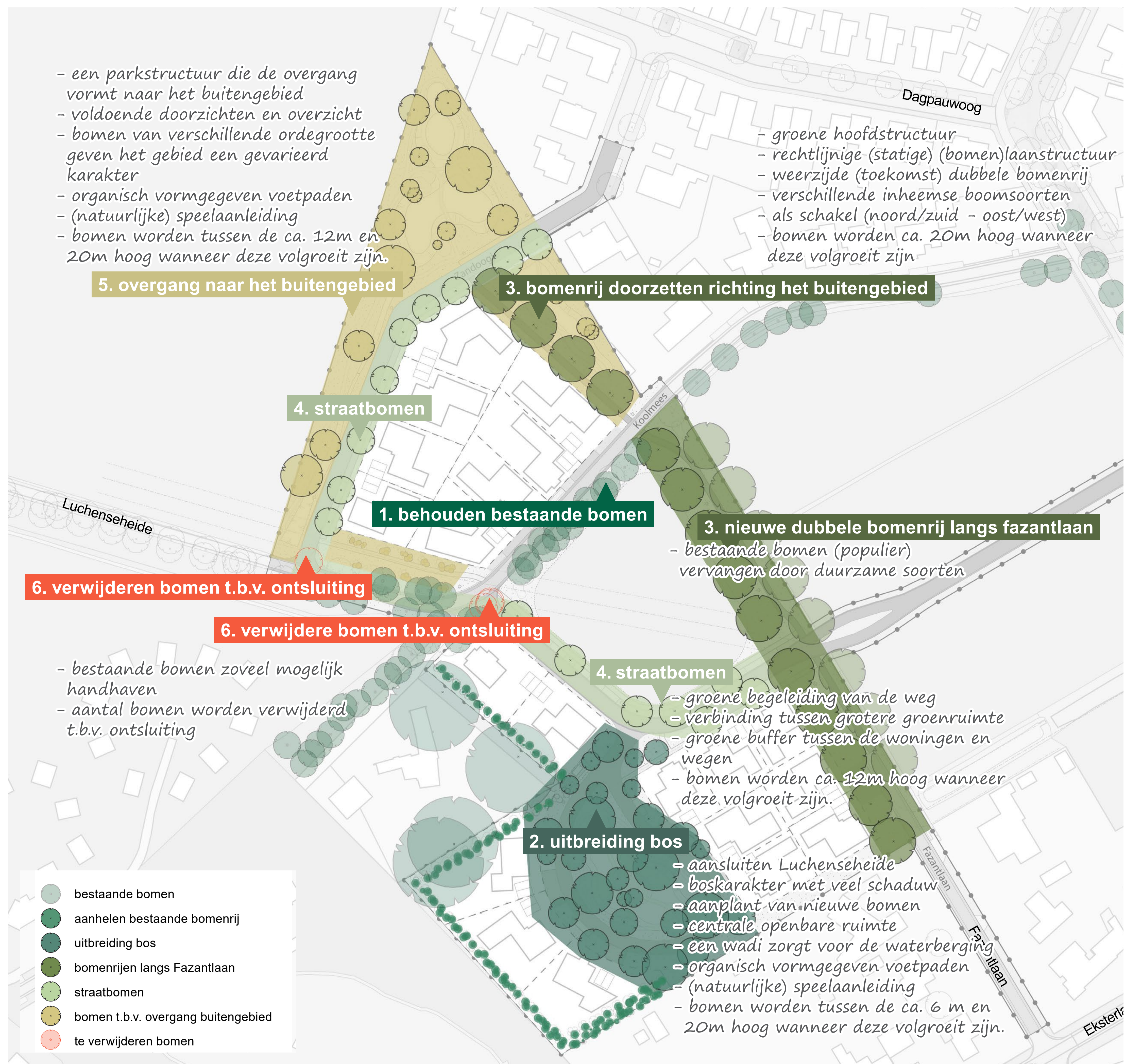
- het groen is verspreid over de verschillende woonvelden, met elk een eigen belevenis- en gebruikswaarde.
- de verschillende groenruimten staan met elkaar in verbinding. Dit zorgt ervoor dat het groen zichtbaar en bereikbaar is.

Klimaat/biodiversiteit

- naast de groenruimten en rijbanen komen bomen
- bomen dragen bij aan koelteplekken. De bomen zijn tussen de 6 meter en 20 meter hoog.
- biodiversiteit heeft ene positief effect op insecten (o.a. de bij) en vogels.

Paden en wegen

- de infrastructuur is overzichtelijk en fijnmazig vormgegeven.
- woningen zijn bereikbaar via voetpaden.
- parkeren is zoveel mogelijk op eigen terrein (ten gunste van een kwalitatieve openbare ruimte).
- op korte afstanden kan er langs de weg geparkeerd worden.
- geen doodlopende paden of wegen.
- door de groenstructuur loopt een netwerk van paden.
- overige verharde routes bestaan uit tegels.



Luchen Fazantlaan-West

beeldkwaliteitsplan

Verbinding

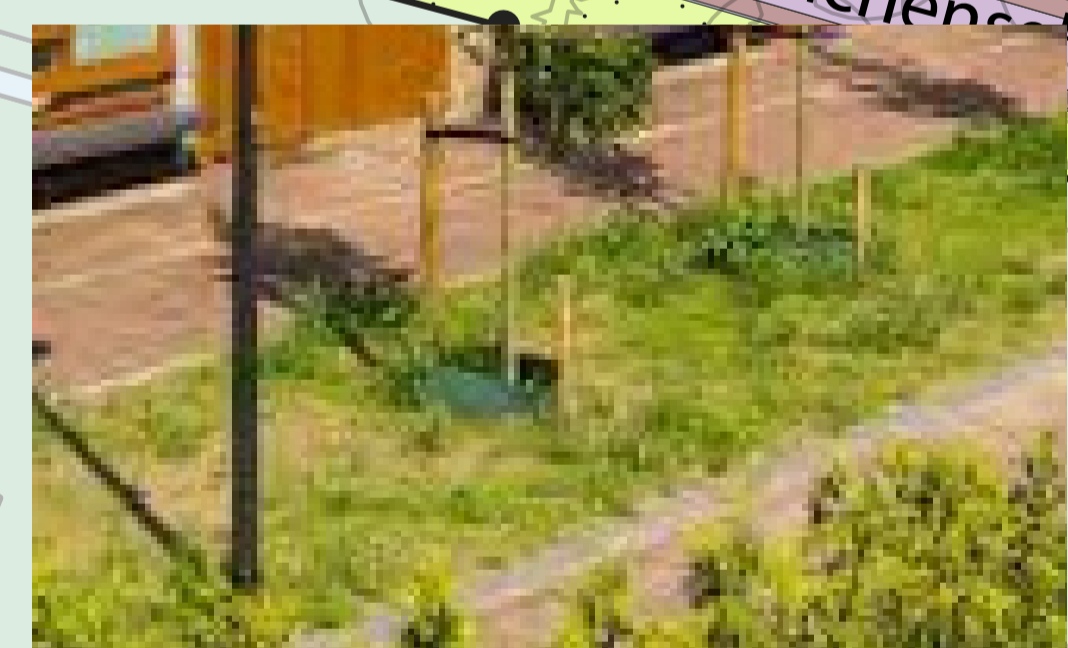
Voor Fazantlaan-West betekent dit dat de openbare ruimtes met elkaar in verbinding staan. Vooral voor de wandelaar is een fijnmazige structuur aangebracht. Hierdoor zijn er meer routes in het plangebied.

- er wordt verbinding gezocht met het buitengebied
- er is een zichtrelatie met het buitengebied
- de ruimte is toegankelijk en beleefbaar

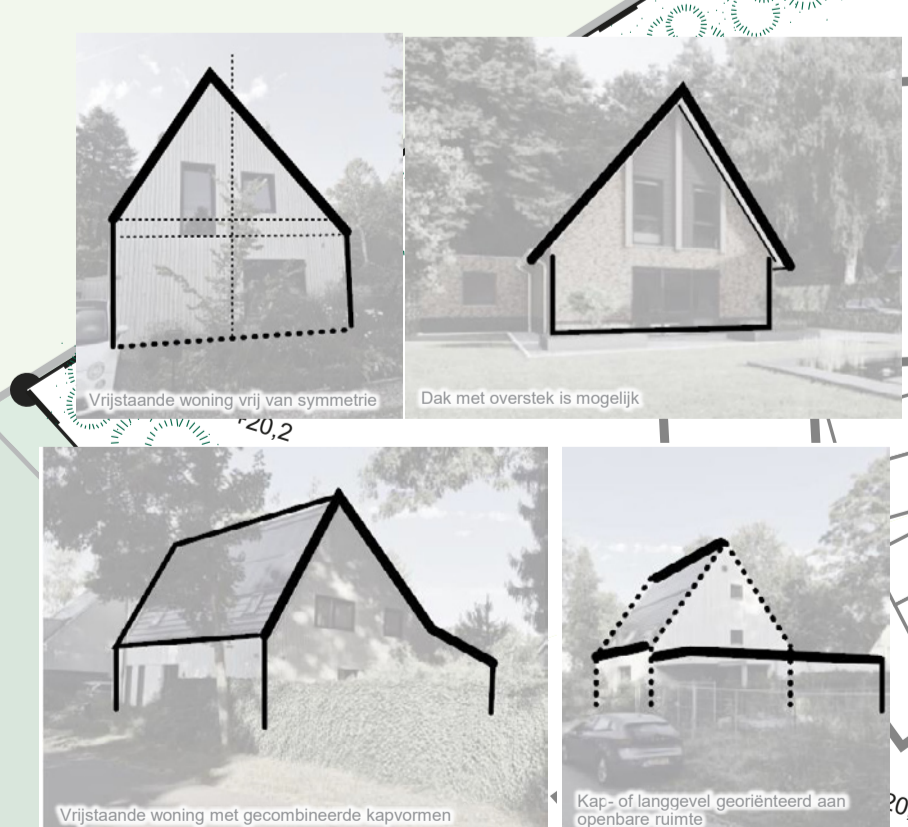


- smalle wegprofielen
- voorkomen rijbaan met lange rechtstanden

- zo groen mogelijk openbare ruimte
- plantvakken en boomvakken langs rijbaan



- in het zuidelijk deel wordt bebouwing geïntegreerd in een groene bosrijke omgeving.
- dit zorgt voor een geleidelijke overgang waardoor bebouwing mogelijk is.
- hier komen woningen met



- woningen liggen in een bosrijke omgeving
- om het boskarakter te versterken is er veelvuldig ruimte voor bomen

Dakopbouw

- heeft gevelopening/ramen altijd naar de openbare weg.
- ook aan de achterzijde mogen gevelopening/ramen worden gericht
- een dakopbouw met een alzijdige oriëntatie is niet toegestaan wanneer dit een tweede woonlaag betreft.



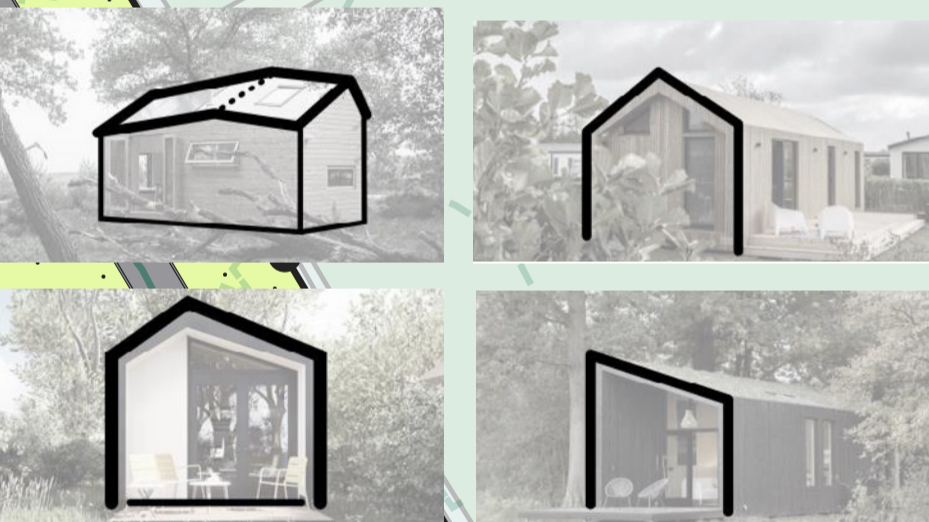
Oriëntatie woning

- woningen zijn zowel op de weg, als de omringende groene ruimte georiënteerd.
- de woning (meerdere) gevelopeningen/raampartijen heeft aan de voor- en zijgevel op de begane grondlaag.
- er is interactie tussen het bouwwerk en de openbare ruimte.
- dit vergroot de belevingswaarde van de woningen.
- dit zorgt dat de sociale veiligheid toeneemt.

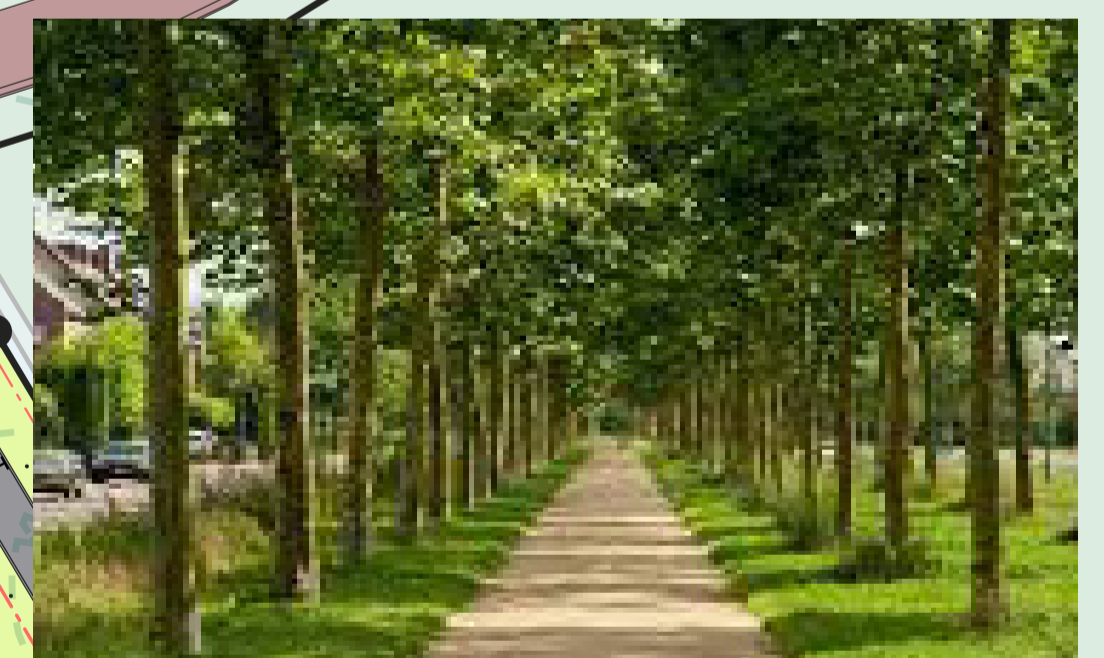
- waterbergingsopgave in het groen
- wadi's kunnen zich vullen met water

- de collectieve ruimte van de Tiny Houses is gedeeltelijk toegankelijk
- het plaatsen van erfafscheidingen is niet toegestaan ivm openheid en eenheid landschap

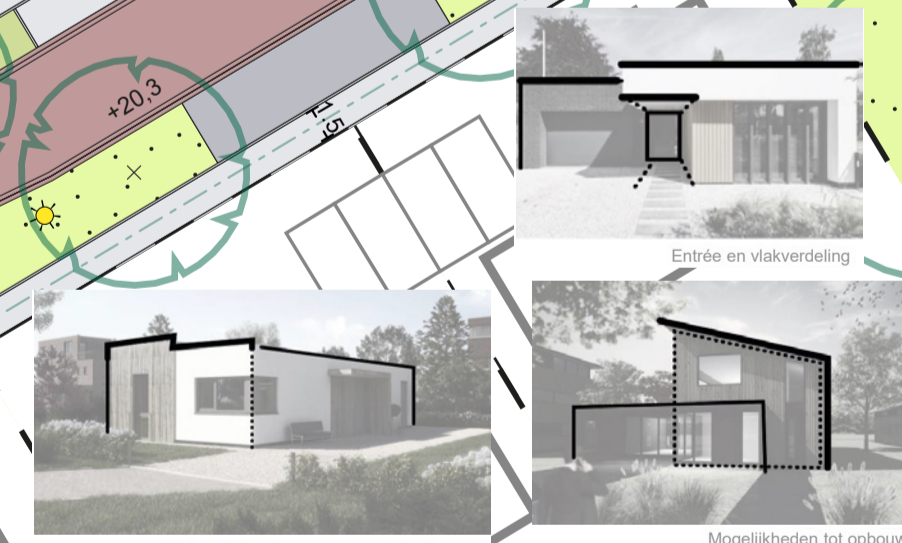
- tiny houses zijn kleine compacte woningen.
- een verscholen ligging is om die reden uitgesloten.
- tiny houses zijn een centraal en zichtbaar onderdeel van de woonbuurt.



- Fazantlaan als hoofdstructuur
- dubbele bomenrij
- wandelpad



- een locatie met kleinere percelen dan de drie andere woonvelden.
- hier komen compacte bungalows.



natuurlijke speelaanleiding gecombineerd met waterbergingsopgave

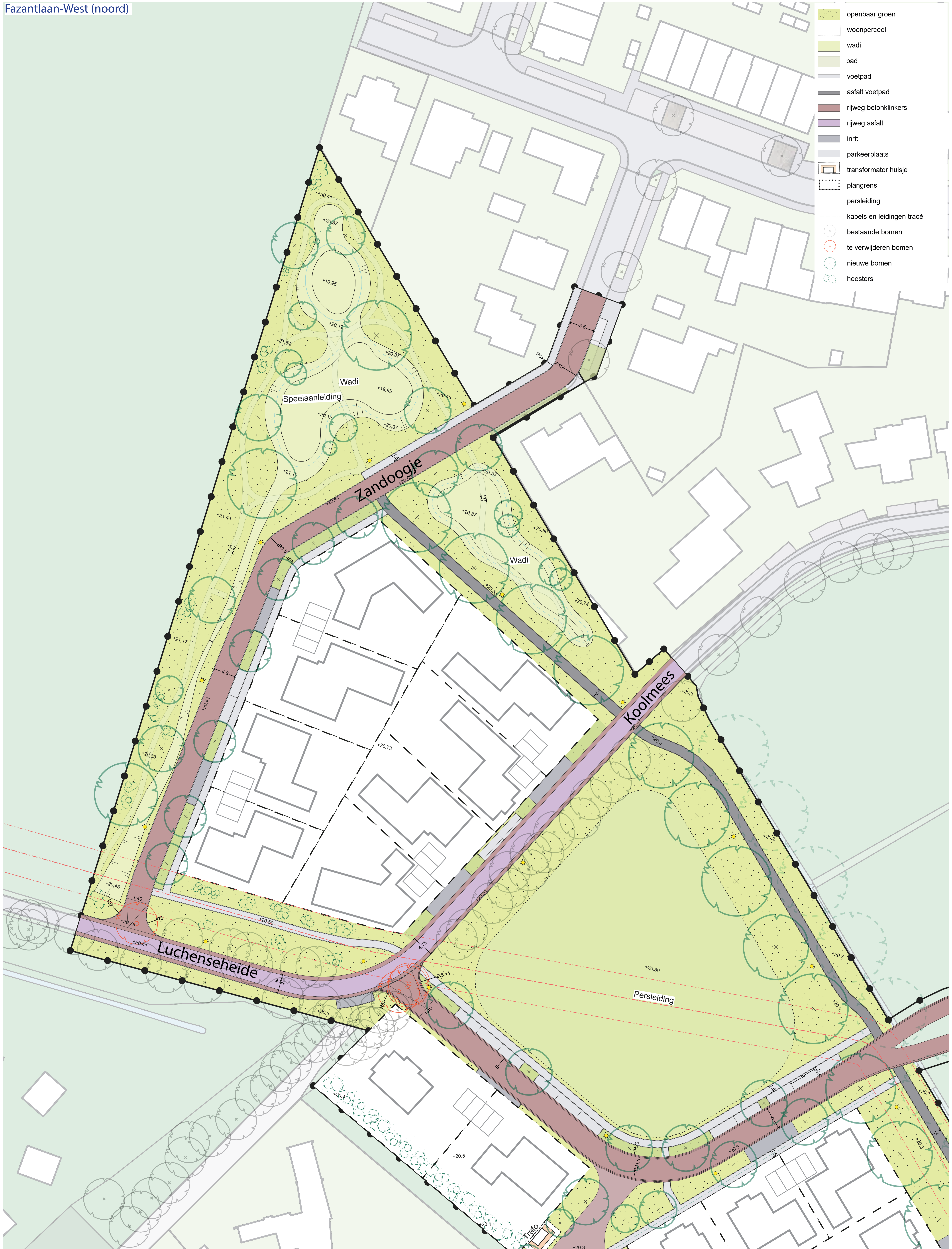


Luchen Fazantlaan-West

openbare ruimte, noordelijk deel

Fazantlaan-West (noord)

- openbaar groen
- woonperceel
- wadi
- pad
- voetpad
- asfalt voetpad
- rijweg betonklinkers
- rijweg asfalt
- inrit
- parkeerplaats
- transformator huisje
- plangrens
- persleiding
- kabels en leidingen tracé
- bestaande bomen
- te verwijderen bomen
- nieuwe bomen
- heesters



Luchen Fazantlaan-West

openbare ruimte, zuidelijk deel

Fazantlaan-West (zuid)

