



Beeldkwaliteitsplan Fazantlaan-West





afdeling Ruimte | team Strategie en Beleid | 21 juni 2024

Inhoudsopgave

inleiding	4
de plek	6
plantoelichting	10
stedenbouwkundig plan	12
beeldkwaliteit	14
beeldkwaliteit, Zandogje/Koolmees	16
beeldkwaliteit, bosrijk	18
beeldkwaliteit, tiny houses	20
beeldkwaliteit, Fazantlaan	22
beeldkwaliteit, oriëntatie van woning	24
beeldkwaliteit, openbare ruimte	26
additioneel, duurzaam bouwen	34
additioneel, tuin	35
additioneel, natuurinclusief bouwen	36



Foto: stedenbouwkundige rapportage Fazantlaan-West, 2023

Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan (BKP) is een inspiratiemiddel voor ontwikkelaars, particulieren kopers of zelfbouwers, architecten en bewoners zowel tijdens de initiatieffase als in de beheerfase. Het beeldkwaliteitsplan vormt een houvast om bouwplannen en (wijzingen op) bestaande bouwwerken te toetsen binnen het totaalbeeld van het ontwikkelgebied.

Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft het beeldkwaliteitsplan ontwikkeld om de toegevoegde waarde van dit gebied te vergroten. Ontwikkelingen, beleid en/of burgerinitiatieven kunnen kansen zijn om de kwaliteit binnen het plangebied en/of de omgeving te verbeteren.

Doel

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan Fazantlaan-West te Mierlo. In dit beeldkwaliteitsplan worden de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vastgelegd. Niet alleen voor gebouwen, maar ook voor de openbare ruimte. Dit beeldkwaliteitsplan moet zorgen voor verschillende massa en vormen, en stimuleert een alternatieve en creatieve invulling.

Procedure

De raad zal expliciet besluiten dat dit beeldkwaliteitsplan onderdeel gaat uitmaken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo. Bij de eerstvolgende actualisatie zullen de welstandelijke eisen uit het beeldkwaliteitsplan als een bijzondere criteriaset in de Welstandsnota worden opgenomen.

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van (de toelichting van) het (ontwerp)bestemmingsplan en wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de inzagetermijn kan iedereen zijn/haar zienswijze kenbaar maken op zowel het ontwerpbestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan.

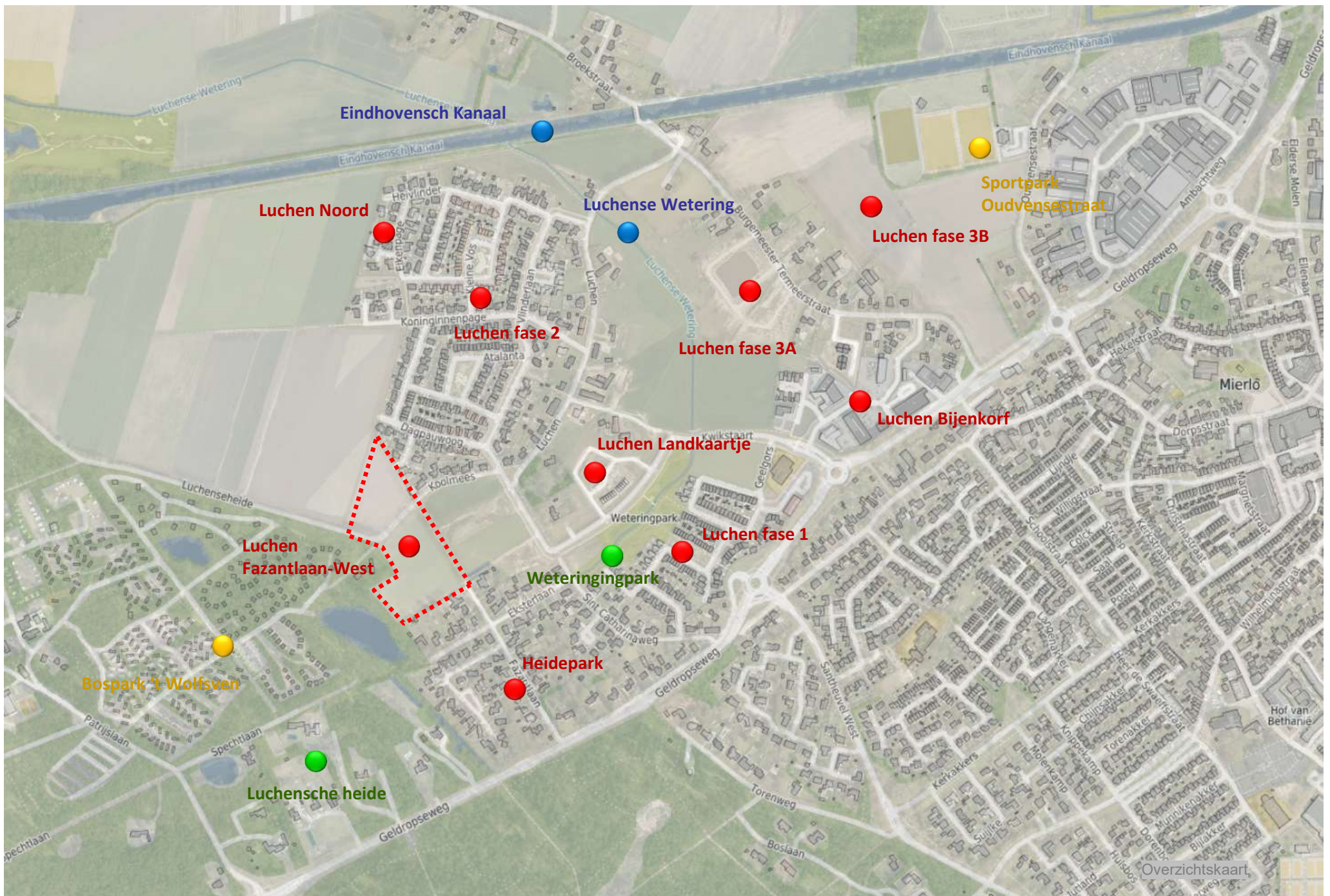
Het beeldkwaliteitsplan zal als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit fungeren bij bouwaanvragen in dit ontwikkelgebied.

Terugvalperiode

Als gemeente en initiatiefnemer wil je dat de ontwikkeling voldoet aan het beoogde kwaliteitsniveau, maar ook in de toekomst het kwaliteitsniveau behoudt. Het beeldkwaliteitsplan zorgt voor een samenhangend en consistent ontwerp, het draagt bij aan duurzame ontwikkeling en toekomstbestendig beeld. Het beeldkwaliteitsplan kent hierdoor geen terugval naar een minder regime. Het welstandsniveau is 'niveau 0, beeldkwaliteitplan' en geldt voor onbepaalde tijd.

Leeswijzer

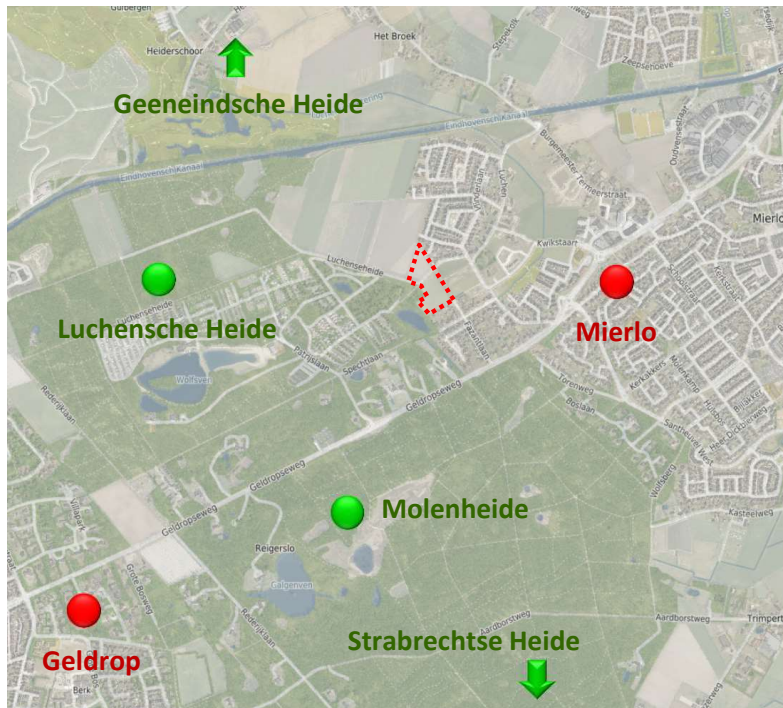
In dit beeldkwaliteitsplan wordt eerst op de locatie ingegaan. Tijdens de plantoelichting wordt het conceptbeeld voor Fazantlaan-West omschreven. Vervolgens worden de relevante onderdelen van het stedenbouwkundig plan benoemd die aanleiding geven voor de gekozen beeldkwaliteit. Hierna wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van gebouwen en openbare ruimte.



De plek

Ligging

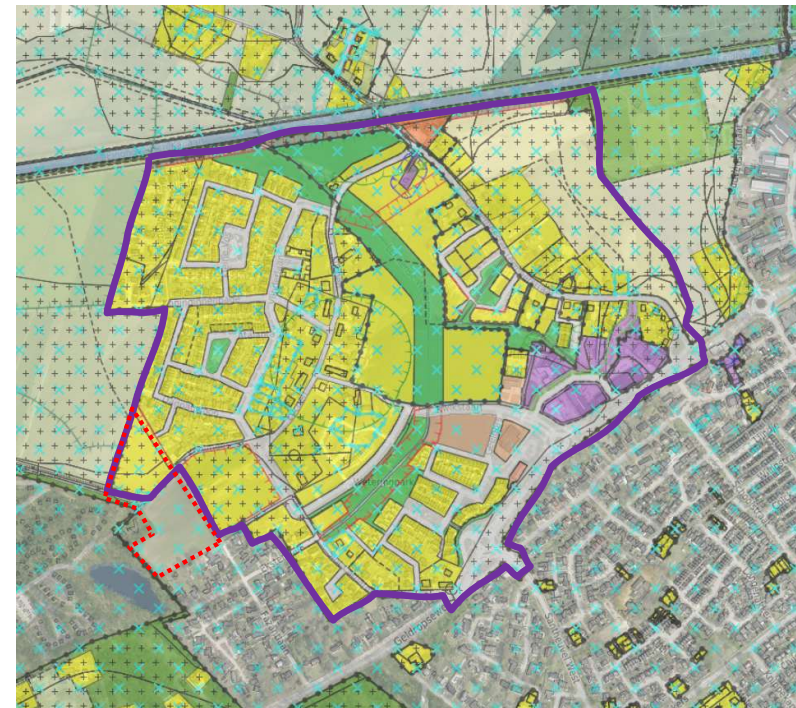
Het gebied is gesitueerd aan de rand van Mierlo. Eén zijde grenst aan de nieuwbouwontwikkelingen van Luchen fase 1, 2, 't Landkaartje en bestaande bebouwing uit Heidepark met ruim opgezette woningen en percelen. De andere zijde grenst aan een Luchensche Heide. Dit bosrijke gebied is onderdeel van Natuur Netwerk Brabant met (boven) regionale doorlopende ecologische verbinding tussen de Geeneindse Heide en de Strabrechtse Heide.



Afbeelding ligging plangebied, 2023

Ontstaan

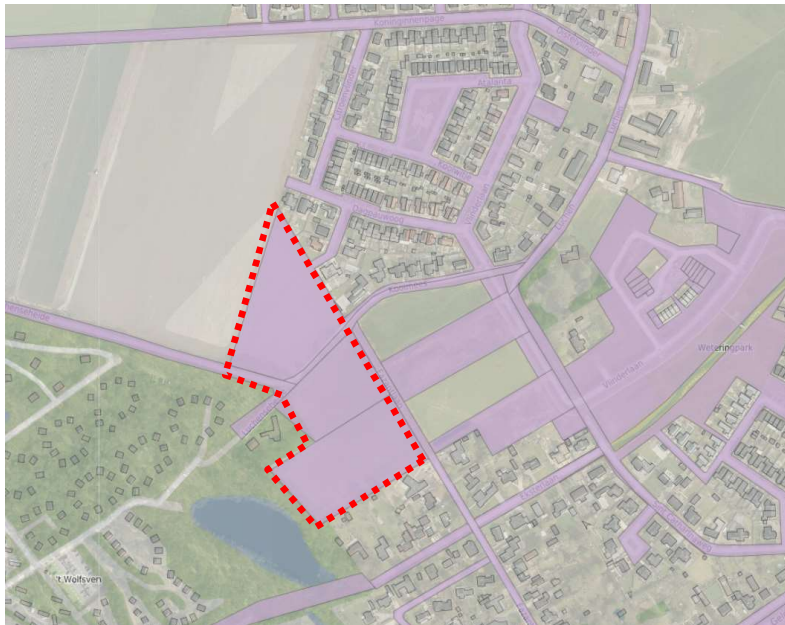
Luchen is een uitbreidingswijk van Mierlo met voornamelijk woningen. Het bestemmingsplan Groot Luchen is op 14 december 2015 vastgesteld. Dit is een globaal bestemmingsplan dat wordt uitgewerkt in verschillende plandelen. Een vervolg in deze verdere ontwikkeling is Fazantlaan-West.



Afbeelding Ruimtelijke Plannen, bestemmingsplan Groot Luchen, geraadpleegd augustus 2023

Ontwikkeling

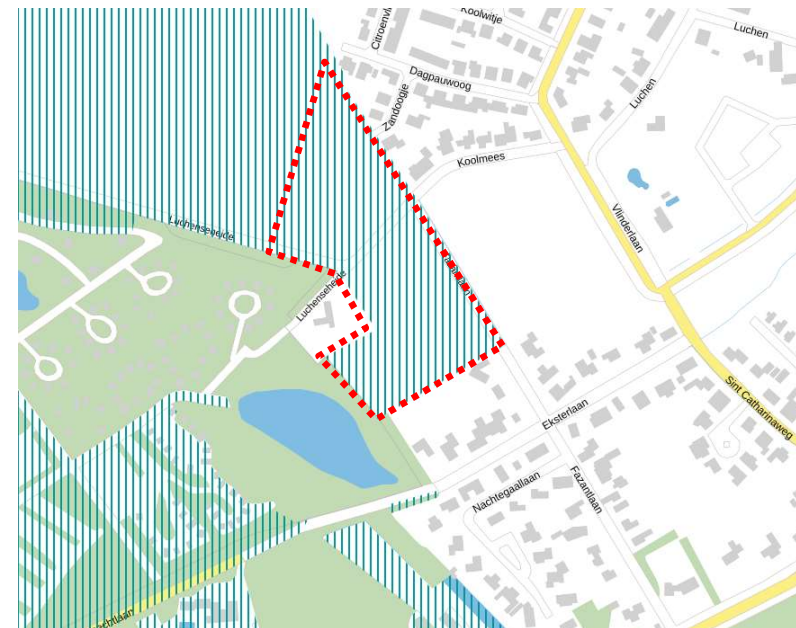
Fazantlaan-West is onderdeel van project Fazantlaan. De ontwikkeling van woningbouw binnen dit project wordt gerealiseerd op volledig grondeigendom van de gemeente Geldrop-Mierlo. Hierdoor is Fazantlaan-West ontstaan. Op termijn is het doel om ook Fazantlaan-Oost te ontwikkelen voor woningbouw om zo plandeel Fazantlaan compleet te realiseren.



Afbeelding gemeentelijke eigendommen 2023, Q2

Groen blauwe mantel

Een deel van het plangebied is door de provincie aangeduid als groenblauwe mantel, deze aanduiding vergt een ontwerp die hand in hand gaat met de natuur. Een eis is om het landschap te versterken. De stedelijke ontwikkeling moet aansluiten bij het bestaande stedelijke gebied. Ook wordt er bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en de naaste omgeving. De stedelijke ontwikkeling moet in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig zijn met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling.



Afbeelding uit omgevingsverordening Noord-Brabant

Sfeerbeelden

In en rondom het projectgebied zijn in de huidige situatie een aantal locaties bijzonder of noemenswaardig. Op deze en de volgende pagina een kleine selectie foto's. Dit geeft een impressie van de huidige situatie (2023).



Zicht richting Luchenseheide, links Heidepark en rechts Luchen deelgebied 2



Locatieoverzicht van foto's op pagina 9



1

Zicht vanaf Fazantlaan naar Koolmees



2

Zicht vanaf Koolmees op Heidepark



3

Zicht vanaf Luchenseheide



4

Zicht vanaf Zandoojje



5

Zicht vanaf Koolmees naar Vlinderlaan



6

Zicht op Vlinderlaan richting Koolmees

Plantoelichting

Ontwikkeling

De gerealiseerde delen van Groot Luchen, met name Luchen fase 2, bepalen voor een aanzienlijk deel de ruimtelijke context van het plangebied. Daarnaast zijn er ook bestaande structuren waarop aangesloten moet worden bij de planontwikkeling. Dit zorgde voor de verbeelding van het planconcept dat hiernaast is afgebeeld. De principes zijn:

- Versterk de bestaande structuren en landschappelijke elementen.
- Breid het bos uit en maak van de groenblauwe mantel een bosrijke zone met een lage bebouwingsdichtheid.
- Maak het buitengebied beleefbaar door middel van wandelroutes en zichtrelaties.
- Creëer een heldere en fijnmazige verkeersstructuur, benut daarbij het grondeigendom van de gemeente aan de Vlinderlaan.
- Zet de (groen)structuur van de Koolmees in als een belangrijke doorgaande structuur.
- Hecht zorgvuldig aan op de omgeving door afstand te bewaren en deze ruimte groen in te richten.
- Alzijdige woonvelden zorgen voor een kwalitatieve begrenzing van de openbare ruimte.
- tiny houses zijn een centraal en zichtbaar onderdeel van de woonbuurt.
- De groene openbare ruimtes bieden ruimte aan speelgelegenheden en waterberging.
- Richting het buitengebied neemt de stedelijkheid af door een lagere bebouwingsdichtheid en meer groen.



Conceptafbeelding uit stedenbouwkundige rapportage Fazantlaan-West

Visie

Het plangebied ligt aan de rand van het landelijk- en stedelijk gebied. De aanduiding als groenblauwe mantel vanuit de provincie vergt een ontwerp dat samen gaat met de natuur. Dit zorgt voor een lagere woningdichtheid en een hogere inzet van natuurwaarde. Dit zien we terug in de verschillende delen van het plan.

Het plan bestaat uit vier verschillende woonvelden met een eigen beleving van het groen en uitstraling van bebouwing. Diversiteit is een belangrijk element in de ontwikkeling.

Rood: in het noordelijk deel zal de bebouwing in hoogte en dichtheid afnemen t.o.v. Luchen deelgebied 2.

Groen: heeft een bosrijk karakter. In het zuidelijk deel word bebouwing geïntegreerd in een groene bosrijke omgeving. Dit zorgt voor een geleidelijke overgang waardoor bebouwing mogelijk is.

Geel: is de locatie voor tiny houses. Deze compacte woningen hebben een klein woonoppervlak en moeten bijdragen aan een groene uitstraling.

Blauw: is de locatie met ruime percelen die een hogere dichtheid hebben dan de drie andere woonvelden. Het ligt tussen de woningen in een bosrijk karkater en de Fazantlaan maar ook tussen de tiny houses en de bestaande vrijstaande woningen in het Heidepark.



Woonvelden in stedenbouwkundige plan

Stedenbouwkundig plan

Aan het stedenbouwkundig plan liggen een aantal ontwerpprincipes ten grondslag. Deze principes hebben geleid tot de ruimtelijke invulling van het stedenbouwkundig plan Fazantlaan-West.



Alzijdige woonvelden maken het zicht vanuit de openbare ruimte kwalitatief. Zichtbare blinde gevels of achterkanten van percelen worden zo veel mogelijk vermeden.



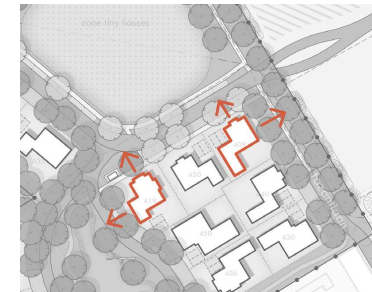
Tiny houses als centraal, zichtbaar en toegankelijk onderdeel van de buurt.



Overgang naar het buitengebied door middel van voorkanten richting buitengebied inclusief pad en bomen.



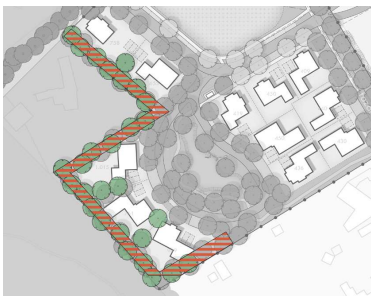
Bos uitbreiden in het zuidwesten met bomen tussen rijweg en private gronden.



Ongeacht de woningtypologie, de hoekpercelen grenzend aan de groene openbare ruimte voorzien van tweezijdige oriëntatie.



Verspringende rooilijnen rondom boskarakter en lanen. Aan groenstrook strakke rooilijnen.



Overgangszone naar omliggende woonpercelen wordt op een natuurlijke wijze ingericht. De overgangszone worden onderdeel van de private woonpercelen. In het bestemmingsplan zal de overgangszone worden vastgelegd.



Inritten zo min mogelijk het groen laten doorsnijden en geen bestaande bomen opofferen, onder andere door inritten te combineren

-  openbaar groen
-  woonperceel
-  wadi
-  zoekgebied tijdelijke waterberging
-  voetpad
-  onverhard voetpad
-  rijweg
-  fietsstraat
-  inrit
-  parkeerplaats
-  transformator huisje
-  plangrens
-  huidige kadastrale grenzen
-  kabels en leidingen tracé
-  onderhoudspad watergang
-  bestaande bomen
-  aanhelen bestaande bomenrij
-  uitbreiding bos
-  bomenrijen langs Fazantlaan
-  straatbomen
-  bomen bij overgang buitengebied
-  bomen groenruimte Fazantlaan
-  te verwijderen bomen



Programma

typologie	aantal
tinyhouses	n.i.d. (max. 10)
bungalows	15
bungalows in het bos	5
Totaal	20

Oppervlaktestaat

onderdeel	m²
plangebied	31.047

bebouwing

woonkavels inclusief ruimte voor tiny houses	14.989
--	--------

infrastructuur

rijwegen	2.857
parkeerplaatsen	216
inritten	474
voetpaden	932
halfverharde voetpaden	664

groen en water

wadi's en watergangen	925
groenelementen	9.990

Parkeerbalans

typologie	aantal woningen	parkeer-norm	parkeer-behoefte	Inge-te-kend
tinyhouses	n.i.d. (max. 10)	0,7	n.i.d. (max. 10)	11
bungalows	15	2,1	32	36
vrijstaande woningen	5	2,1	11	11
totaal	20		>42	58



Stedenbouwkundig plan Fazantlaan-West

Inrichting en bebouwing is indicatief veranderingen kunnen nog aangebracht worden

Beeldkwaliteit

Algemeen

In dit beeldkwaliteitsplan wordt het ruimtelijk beeld, de karakteristiek en de sfeer die voor Fazantlaan-West wordt geambieerd, op hoofdlijnen beschreven. Het beeldkwaliteitsplan biedt daarbij ruimte voor creativiteit en inventiviteit, zodat het niet alleen voor de toetsing van bouwplannen, maar ook ter inspiratie en voor de begeleiding van initiatieven kan worden ingezet.

Ieder bouwplan dat gerealiseerd wordt heeft ruimtelijke impact voor de gebruikers van de omgeving, waarin dit plan wordt gebouwd. Welstand is niet zozeer een waardeoordeel over een bouwwerk op zich, maar vooral een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de ruimtelijke kwaliteit op die specifieke locatie. Hierom bevat het beeldkwaliteitsplan een totale beeldvorming van gebouwen en openbare ruimte. Enkel de bouwplannen zullen worden getoetst aan beschrijvingen en criteria volgens de redelijke eisen van de welstandscommissie.

De opgenomen spelregels zijn conform het bestemmingsplan Fazantlaan-West (Luchen).

Architectuur

Van een ontwerp wordt verwacht dat het passend is binnen het beoogd ruimtelijk beeld, maar ook dat het op zichzelf logisch en consequent is vormgegeven. Het gaat hierbij om de verhoudingen van het bouwwerk in schaal, vorm en massaopbouw ten opzichte van de verhoudingen in de omgeving. Het gaat ook om de verschijningsvorm van een gebouw in zijn uitdrukking, herkenbaarheid, interne verhoudingen tussen verschillende delen

van het gebouw en de esthetische kwaliteiten van de architectuur. De verhoudingen, de detaillering en de materialisatie van het gebouw moet logisch, evenwichtig en consequent van opbouw zijn.

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van de welstandscommissie wanneer er wordt voldaan aan de volgende algemene criteria:

- Het bouwwerk levert met zijn gevel(s) een passende bijdrage aan het openbare gebied waaraan het bouwwerk grenst en er sprake is van een duidelijke herkenbare hoofdtoegang.
- Er zijn geen blinde gevels gericht op het openbaar gebied. Het bouwwerk is georiënteerd, en zorgt voor interactie met de omgeving.
- Op de hoeken van percelen die grenzen aan de openbare ruimte staan geen (vrijstaande) bijgebouwen.
- De verschillende delen van het bouwwerk zijn in hun uiterlijke verschijningsvorm (massa, gevel en detail) logisch en samenhangend.
- Er is sprake van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Er wordt rekening gehouden met de relatie tussen het maaiveld en de gevel en tussen de gevel en het dak.
- De opbouw van de gevels is herkenbaar en consequent, waarbij een evenwicht tussen helderheid en complexiteit in het gevelbeeld ontstaat.
- Bij verbouw staan de ingrepen aan het bouwwerk in goede verhouding tot elkaar en tot het bouwwerk in het geheel.
- De detaillering, reliëf, textuur, materiaalkeuze en kleurstelling zijn in relatie tot de totale verschijningsvorm van het bouwwerk vormgegeven.

- Een stedenbouwkundige en architectonische verbijzondering kan worden gerealiseerd op plekken met een specifieke betekenis, die liggen in een zichtlijn of een ruimtelijke beëindiging vormen.
- Er moet zo veel mogelijk variantie zijn in vorm, maat en/of materiaal en kleurgebruik om diversiteit te bevorderen.

Parkeren

- Er dient voldaan te worden aan de parkeercijfers van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo of een andere Parkeernota zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning, of op dat moment geldende gemeentelijk parkeerbeleid.

Erfafscheidingen

Alles wat grenst aan openbaar toegankelijk gebied (de weg, openbaar groen of water), zoals de voor-, zij- en/of achterkant van de woning, heeft een grotere invloed op de directe omgeving. Groene en levendige erfafscheidingen zijn wenselijk, hierdoor wordt de groen waarde versterkt. Dit draagt bij de groene dorpsidentiteit en zal tevens de biodiversiteit vergroten.

Voor de zichtbaarheid is het belangrijk dat de erfafscheidingen voor een gedeelte van hoekpercelen niet hoger is dan 1 meter. Daarnaast stimuleert een lage erfafscheiding interactie tussen bewoners en passanten. De woning wordt hierdoor beter betrokken in de openbare ruimte.

Supervisors

Bij het maken van een plan is het belangrijk dat de bouwrichtlijnen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden gevolgd. De gemeente toets de binnenkomende plannen. In een eerder stadium kan tijdens een vooroverleg een aanvraag tussentijds beoordeeld worden door een team van supervisors. Het supervisieteam kijkt onder meer naar de stijl en compositie van het woningontwerp, de gebruikte materialen en detaillering en de vormgeving van gevel- en dakvlak in relatie tot uitgangspunten van het BKP. Dit kan schetsmatig of/en met verbeelding, vorm en compositie bepaald worden voor het plan. In de ontwerpfase wordt het plan beoordeeld met een gedetailleerde tekening(en) op schaal met maatvoering.

Het supervisorsteam heeft een coördinerende functie tussen initiatieffase en het definitief ontwerp. Het bestaat uit minimaal twee personen. Eén of meer personen is vergunningverlener en/of stedenbouwkundige van de gemeente en/of één of meer personen maken deel uit van de Welstandscommissie.

Afwijkingen

In het algemeen geldt dat afwijkingen van het gewenste bebouwingsbeeld alleen mogelijk zijn in overleg met de gemeente.

Innovatie en/of duurzaamheid staan voorop. Indien ontwerpen niet voldoen aan bovenstaand, maar een duurzaam 'plus' ontwerp zijn, kan in overleg met de gemeente afgeweken worden. Een plus is; wat er extra aan maatregelen wordt getroffen bovenop hetgeen wettelijk verplicht is.

Beeldkwaliteit, Zandoogje/Koolmees



Algemeen

De vormgeving van een bungalow is kenmerkend voor dit deel in het plan. De inspiratiebeelden in dit beeldkwaliteitsplan verwijzen hiernaar. Er worden eigentijdse woningen gebouwd. Gebouwen mogen geen exacte kopie zijn van elkaar. Variantie in vorm, materiaal en of detaillering is hiervoor noodzakelijk.

Hoofdvorm

- Een informele inrichting zonder strakke rooilijnen.
- Een bebouwingcompositie waarbij woningen 'los' van elkaar staan.
- Eenvoudige hoofdvormen waarbij een lage daklijn dominant is.
- Een duidelijke hoofdvorm met één bouwlaag.
- Een opbouw is mogelijk maar moet ondergeschikt zijn aan het dakvlak.
- Meerdere dakvlakken zijn voorstelbaar wanneer dit de compositie niet verstoort.
- De massa is eenvoudig. In het ontwerp is aandacht voor detail in entreepartij/voorkant.
- Garage en/of bijgebouwen zijn onderdeel van de hoofdmassa.
- Installaties dienen zoveel mogelijk opgenomen te worden in de hoofdmassa en zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanaf maaiveld.

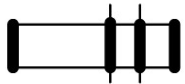
Maat en schaal

- De (goot)hoogte bedraagt maximaal 3,50 meter.
- Een opbouw is mogelijk tot maximaal 6,00 meter.
- Een tweede bouwlaag is altijd ondergeschikt aan de horizontale hoofdvorm.

- De opbouw ligt terug in het dakvlak en is hierdoor niet mogelijk om als één gevelvlak vanaf maaiveld door te trekken tot de opbouw.
- Naast platte daken is het ook toegestaan om hier een lessenaarsdak toe te passen.
- De hellingshoek bedraagt een hoek van maximaal 30°.
- Het bouwwerk is georiënteerd op de openbare ruimte, en zorgt voor interactie met de omgeving.

Materialen en kleuren

- Maximaal worden er twee materialen toegepast in de gevel.
- Karaktervolle, duurzame en natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout/planken, leien en metalen platen (mits zorgvuldig toegepast), of leem in een (licht) bruine kleur.
- Wit (of gelijkwaardige kleur) stucwerk/keimwerk mogen niet als één gevelmateriaal uitgevoerd worden.
- Hout, toegepast als gevelbekleding wordt in een zwarte kleur of naturel toegepast.
- (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur.
- De binnenzijde van het dak dient wit, grijs, antraciet of als natuurlijke (hout) kleur te worden uitgevoerd.
- Roedeverdelingen in raamwerken behoren niet tot de mogelijkheden.
- Luiken kunnen toegepast worden, mits deze kloek toegepast worden en ook functioneel gebruikt kunnen worden (niet historiserend).
- Als zonnewering mogen (houten) lamellen zowel horizontaal als verticaal op of aan de gevel toegepast worden, zonder dat dit de relatie met de openbare ruimte verstoort.



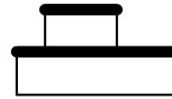
Gevelverdeling voor dynamiek



Verspringing in gevel, zowel hoogte als diepte



Opbouw is ondergeschikt gedeeltelijke opbouw voor licht



Opbouw is ondergeschikt plat afgedekte uitbreiding van hoofdfuncties



Opbouw is ondergeschikt schuin afgedekte uitbreiding van hoofdfuncties

Schematische weergave bungalow, Alle hoofdfuncties op begane grond



Bungalow plat afgedekt als duidelijke hoofdvorm



Bungalow met opbouw die ondergeschikt is aan het hoofgebouw



Dakvorm is aanpasbaar



Verspringende gevelvlakken en vrije vormen zijn mogelijk

Beeldkwaliteit, bosrijk



Algemeen

Een vrijstaande woning met kap in een bosrijke omgeving is kenmerkend voor dit deel in het plan. De inspiratiebeelden in dit beeldkwaliteitsplan verwijzen hiernaar. Er worden eigentijdse woningen gebouwd. Gebouwen mogen geen exacte kopie zijn van elkaar. Variantie in vorm, materiaal en of detaillering is hiervoor noodzakelijk.

Hoofdvorm

- Een informele inrichting zonder strakke rooilijnen.
- Een bebouwingcompositie waarbij woningen 'los' van elkaar staan.
- Eenvoudige hoofdvormen waarbij de schuine daken dominant zijn.
- Er is een duidelijke en herkenbare hoofdvorm.
- Er moet zo veel mogelijk variantie zijn in vorm, maat en/of materiaal en kleurgebruik.
- Het toepassen van dakkapellen is afhankelijk van de gekozen uitwerkingsstijl. Geen dakkapel heeft de voorkeur. Als er wel dakkapellen worden toegepast, dienen ze ondergeschikt te zijn. Het dakvlak overheerst.
- Installaties dienen zoveel mogelijk opgenomen te worden in de hoofdmassa en zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanaf maaiveld.

Maat en schaal

- De goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter.
- De nokhoogte is maximaal 9,00 meter.
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt en staan of vrij van het hoofdgebouw, of maken onderdeel uit van het hoofdvolume. Kapvormen op het bijgebouw moeten passend zijn bij hoofdmassa en het bijgebouw heeft een maximale nokhoogte van 5 meter.

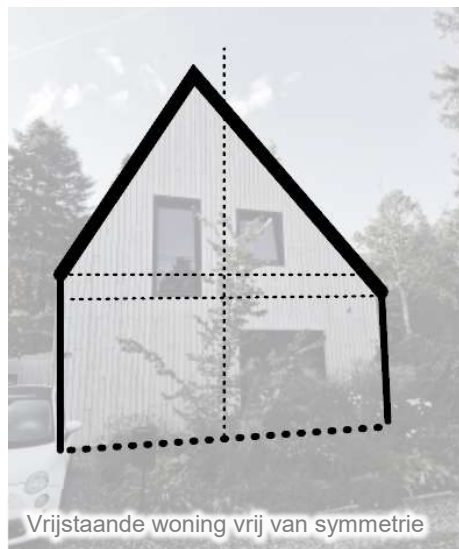
- Kapvorm bestaat uit een zadeldak, mansarde kap of een samenstelling hiervan.
 - De hellingshoek bedraagt tussen de 30°-50°.
- Een hellingshoek van maximaal 75° is enkel mogelijk bij een asymmetrisch zadeldak.
- Het dak mag zich om het hoofdvolume vouwen.
 - Indien de kapvorm bestaat uit een schilddak dan is de maximale goothoogte 3,50 meter en de nokhoogte maximaal 7 meter onder een hellingshoek van minimaal 40 graden.

Materialen en kleuren

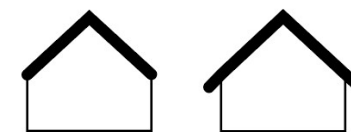
- Maximaal worden er twee materialen toegepast in de gevel.
- Karaktervolle, duurzame en natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout/planken, leien en metalen platen (mits zorgvuldig toegepast), of leem in een (licht) bruine kleur.
- Wit (of gelijkwaardige kleur) stucwerk/keimwerk mogen niet als één gevelmateriaal uitgevoerd worden.
- Hout, toegepast als gevelbekleding wordt in een zwarte kleur of natureel toegepast.
- (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur.
- De binnenzijde van het dak dient wit, grijs, antraciet of als natuurlijke (hout) kleur te worden uitgevoerd.
- Roede verdelingen in raamwerken behoren niet tot de mogelijkheden.
- Luiken kunnen toegepast worden, mits deze kloek toegepast worden en ook functioneel gebruikt kunnen worden (niet historiserend).
- Als zonnewering mogen (houten) lamellen, zowel horizontaal als verticaal op of aan de gevel toegepast worden, zonder dat dit de relatie met de openbare ruimte verstoort.



Vrijstaande woning met gecombineerde kapvormen



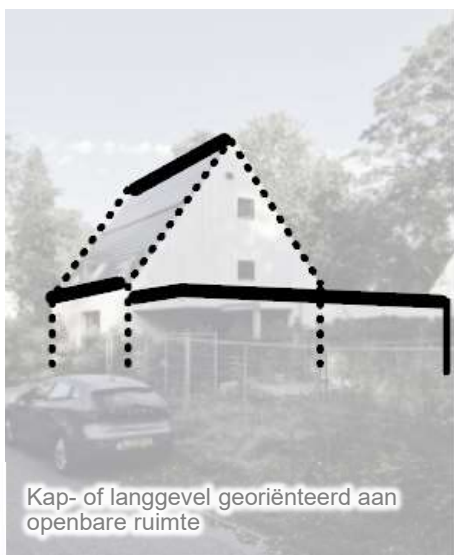
Vrijstaande woning vrij van symmetrie



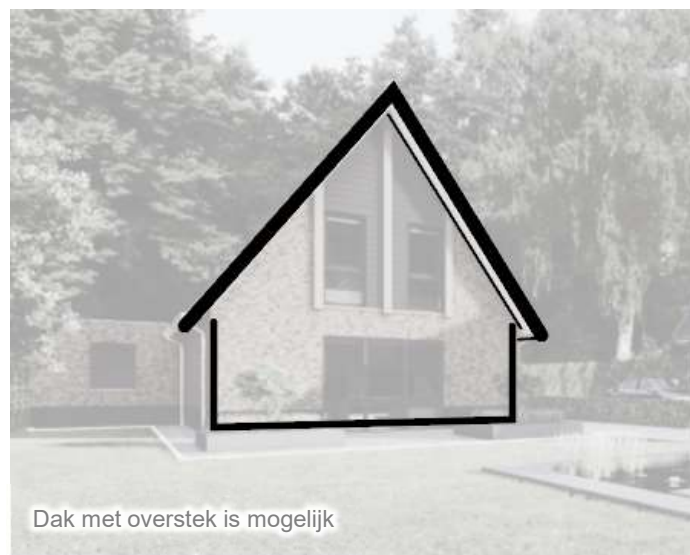
Traditionele kap met of zonder overstek



Asymmetrische kappen of gecombineerde kappen



Kap- of langgevel georiënteerd aan openbare ruimte



Dak met overstek is mogelijk



Kap geheel of gedeeltelijk om hoofdvorm

Schematische weergave vrijstaande woning

Beeldkwaliteit, tiny houses



Algemeen

Een compacte vrijstaande woning in een natuurlijke omgeving is kenmerkend voor dit deel in het plan. Deelnemers regelen zelf de bouw van hun tiny house en zijn zelf de bewoners van de woning.

Concept

- Tiny houses als centraal, zichtbaar en toegankelijk onderdeel van de wijk.
- Ontwikkeling moet een bijdragen leveren aan bewoners en omwonenden.
- De tiny houses zorgen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de locatie.

Bebouwing

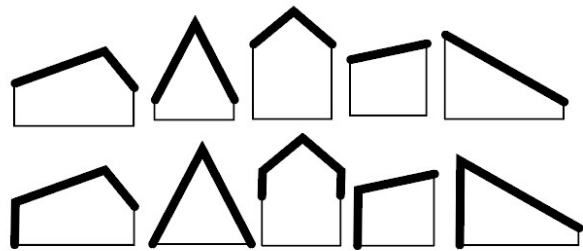
- Maximaal 15 tiny houses op de aangewezen locatie.
- Het tiny house heeft een woonoppervlak van maximaal 40m².
- De (goot)hoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.
- De nokhoogte is mogelijk tot maximaal 4,50 meter.
- Tiny houses staan niet zichtbaar op wielen en/of zijn grondgebonden woningen.
- Een bebouwingscompositie waarbij de tiny houses speels en los in de ruimte staan.
- De woningen zijn vrij van vorm en gemaakt van verschillende natuurlijke materialen.
- Er is geen vaste oriëntatie van de woning. Dit zorgt voor een speelse structuur.

- Een informele inrichting, d.w.z. geen strakke verkaveling met rechte (rooi)lijnen.
- Er dient variatie te zijn in verschillende soorten tiny houses in omvang en vorm.
- Een voorkeur voor rechte/schuine vlakke/lijnen (i.p.v. gebogen vormen).
- De onderlinge afstand tussen de tiny houses is minimaal 5 meter.
- De tiny houses mogen zowel geconcentreerd als verspreid staan op de locatie.
- Bijgebouwen zijn gecentraliseerd in één gebouw van maximaal 75m². Dit bijgebouw bestaat niet uit vier blinde gevels en past bij de andere bebouwwormen.
- Indien er geen gezamenlijk bijgebouw wordt gerealiseerd en men wilt een bijgebouw dan moet dit onderdeel zijn van de hoofdmassa van het tiny house.

Materialen en kleuren

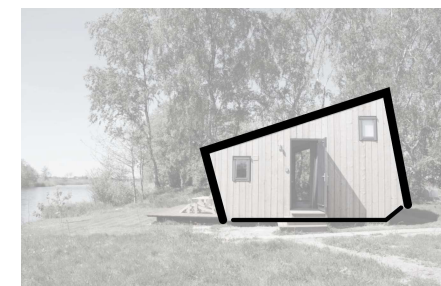
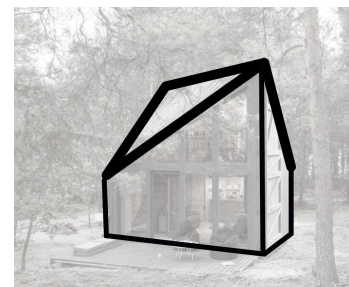
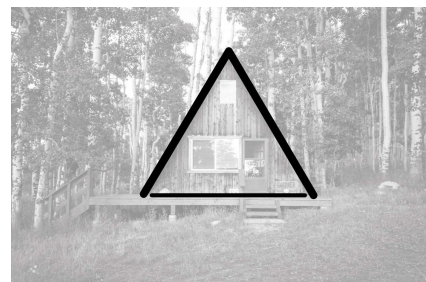
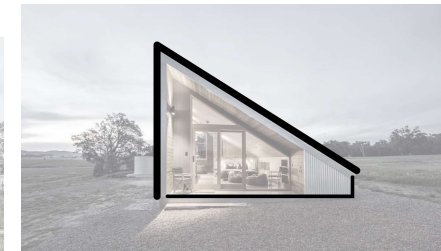
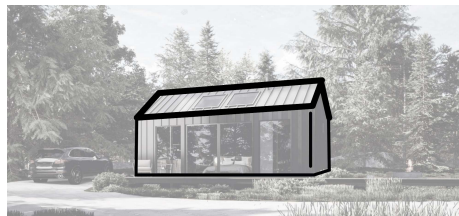
Een tiny house is duurzaam. Het bestaat zo veel mogelijk uit natuurlijke en hergebruikte materialen en straalt dit dan ook uit. Daarnaast is een tiny house milieuvriendelijk.

- Maximaal worden er twee materialen toegepast.
- Karaktervolle, duurzame en natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout/planken, leien en metalen platen (mits zorgvuldig toegepast).
- Hout, toegepast als gevelbekleding wordt in een zwarte kleur of naturel toegepast.
- Roedeverdelingen in raamwerken behoren niet tot de mogelijkheden.
- Als zonnewering mogen (houten) lamellen, zowel horizontaal als verticaal op of aan de gevel toegepast worden, zonder dat dit de relatie met de openbare ruimte verstoort.



Diverse kapvormen

Schematische weergave tiny houses



Beeldkwaliteit, Fazantlaan



Algemeen

De vormgeving van een bungalow is kenmerkend voor dit deel in het plan. De inspiratiebeelden in dit beeldkwaliteitsplan verwijzen hiernaar. Er worden eigentijdse woningen gebouwd. Gebouwen mogen geen exacte kopie zijn van elkaar.

Hoofdvorm

- Een informele inrichting zonder strakke rooilijnen.
- Een bebouwingcompositie waarbij woningen 'los' van elkaar staan.
- Eenvoudige hoofdvormen waarbij een lage daklijn dominant is.
- Er is een duidelijke hoofdvorm met één bouwlaag.
- Een opbouw is mogelijk maar moet ondergeschikt zijn aan het dakvlak.
- Meerdere dakvlakken zijn niet gewenst.
- De massa is eenvoudig. In het ontwerp is aandacht voor detail in entreepartij/voorkant.
- Er moet zo veel mogelijk variantie zijn in vorm, maat en/of materiaal en kleurgebruik.
- Garage en/of bijgebouwen zijn onderdeel van de hoofdmassa.
- Installaties dienen zoveel mogelijk opgenomen te worden in de hoofdmassa en zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanaf maaiveld.

Maat en schaal

- De (goot)hoogte bedraagt maximaal 3,50 meter.
- Een opbouw is mogelijk tot maximaal 6,00 meter.
- Een tweede bouwlaag is altijd ondergeschikt aan de horizontale hoofdvorm.
- Het is mogelijk om één gevelvlak vanaf maaiveld door te trekken tot de opbouw, wanneer de opbouw een schuine kap heeft.

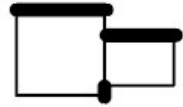
- Naast platte daken is het ook toegestaan om een lessenaarsdak toe te passen als tweede bouwlaag, maar altijd ondergeschikt aan horizontale hoofdvorm.
- Elke andere dakvorm is mogelijk wanneer dit geen tweede woonlaag is.
- De hellingshoek bedraagt een hoek van maximaal 30°.
- Het bouwwerk is georiënteerd op de openbare ruimte, en zorgt voor interactie met de omgeving.

Materialen en kleuren

- Maximaal worden er twee materialen toegepast in de gevel.
- Karaktervolle, duurzame en natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout/planken, leien en metalen platen (mits zorgvuldig toegepast), of leem in een (licht) bruine kleur.
- Wit (of gelijkwaardige kleur) stucwerk/keimwerk mogen niet als één gevelmateriaal uitgevoerd worden.
- Hout, toegepast als gevelbekleding wordt in een zwarte kleur of naturel toegepast.
- (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur.
- De binnenzijde van het dak dient wit, grijs, antraciet of als natuurlijke (hout) kleur te worden uitgevoerd.
- Roedeverdelingen in raamwerken behoren niet tot de mogelijkheden.
- Luiken kunnen toegepast worden, mits deze kloek toegepast worden en ook functioneel gebruikt kunnen worden (niet historiserend).
- Als zonnewering mogen (houten) lamellen, zowel horizontaal als verticaal op of aan de gevel toegepast worden, zonder dat dit de relatie met de openbare ruimte verstoort.



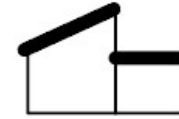
Gevelverdeling voor dynamiek



Verspringing in gevel, zowel hoogte als diepte

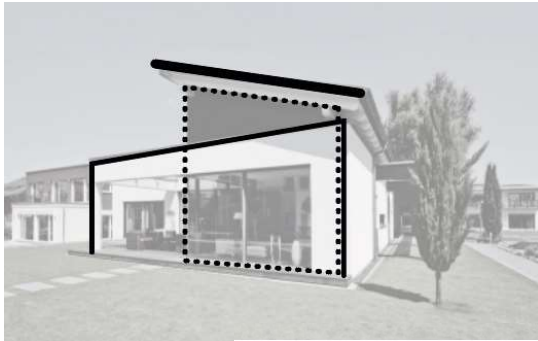


Opbouw plat afgedekt en één gevelvlak tot tweede laag mogelijk. Opbouw mag niet over de gehele eerste bouwlaag doorgetrokken worden tot de tweede bouwlaag



Andere dakvormen zijn mogelijk

Schematische weergave bungalow, Alle hoofdfuncties op begane grond



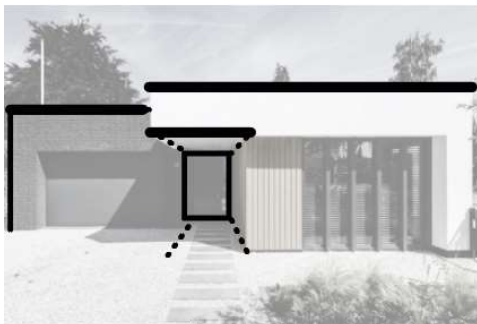
Mogelijkheden tot opbouw



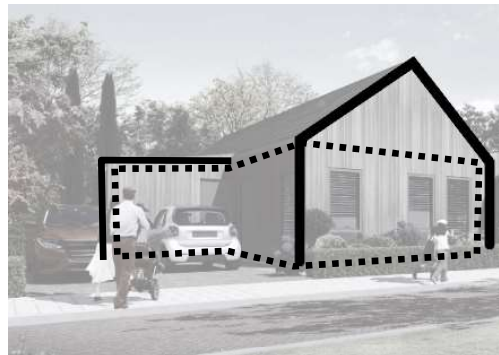
Mogelijkheden tot opbouw, vlakverdeling en materiaalkeuze



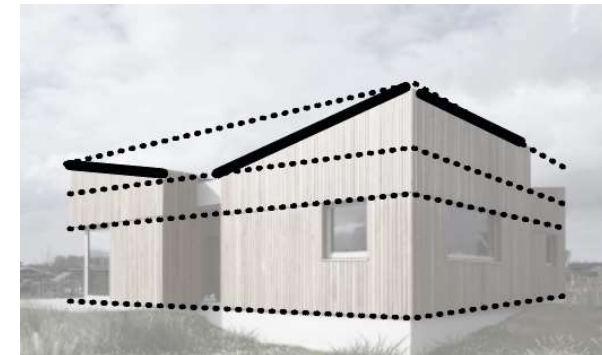
Vlakverdeling, hoogte en materiaalkeuze



Entrée en vlakverdeling



Meerdere dakhelling(en) 30°



Vlinderdak en vlakverdeling

Beeldkwaliteit, oriëntatie van woning

Gevel

Alle woningen zijn georiënteerd aan de openbare ruimte. Er zijn woningen die met één zijde van het perceel grenzen aan de openbare ruimte en er zijn woningen die met twee zijde van het perceel grenzen aan de openbare ruimte. Deze woningen hebben een tweezijdige oriëntatie.

Woningen die grenzen aan openbaar gebied hebben een open karakter. Dit betekent dat woningen zich zowel op de weg, als op de omringende groene ruimte georiënteerd moeten zijn. Dit houdt in dat de woning (meerdere) gevelopeningen/raampartijen heeft aan de voor- en zijgevel op de begane grondlaag.

Dit zorgt voor interactie tussen het bouwwerk en de openbare ruimte doordat de woning zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en de openbare ruimte zichtbaar is vanuit het woning. Enerzijds vergroot dat de belevingswaarde van de woningen. Anderzijds zorgt dit voor extra zicht vanuit de woningen op de openbare ruimte waardoor de sociale veiligheid toeneemt.

Hiernaast is een verbeelding van de oriëntatie van de woning vanaf maaiveld.

Om een afwisselend straatbeeld te krijgen, kunnen de entrees van de woningen zowel in de voor- als zijgevel gesitueerd worden. Om interactie tussen de woningen en de omgeving te hebben, worden er geen blinde gevels toegepast richting de openbare ruimte. Hierom liggen er geen (vrijstaande) garages of bijgebouwen op de hoeken.

Voor de zichtbaarheid is het belangrijk dat de erfafscheiding voor een gedeelte van het zijperceel niet hoger is dan 1 meter. Een lage erfafscheiding stimuleert een interactie tussen bewoners en passanten. De woning wordt hierdoor beter betrokken in de openbare ruimte.



Inrichting en bebouwing is indicatief veranderingen kunnen nog aangebracht worden

Oriëntatie begane grondlaag woning

Dakopbouw

Een dakopbouw is een uitbreiding van de woning. Voor de bungalows geldt dat alle hoofdfuncties gelijkvloers liggen. Een opbouw biedt mogelijkheden om extra slaapkamer(s) en/of badkamer te realiseren binnen de regels van het bestemmingsplan. Voor de woningen met kap, de vijf woningen in bosrijk, is een dakopbouw niet toegestaan.

De dakopbouw is mogelijk voor de twee woonvelden in Fazantlaan-West. Hier wordt het woningtype bungalow omschreven. Dit zijn woningen met een gelijkvloerse en horizontale beeldkarakter. Een opbouw mag dit geheel niet verstoren en is ondergeschikt. Hierdoor is het niet mogelijk om het totale woonoppervlak te verdubbelen over een tweede laag. Daarom moet het volume van de opbouw visueel ondergeschikt zijn aan de plint. De bouw van een dakopbouw is niet verplicht.

Qua mogelijkheden van de dakopbouw verschillen de twee woonvelden van elkaar. Raadpleeg hiervoor de betreffende hoofdstukken beeldkwaliteit, Zandoogje/Koolmees en beeldkwaliteit, Fazantlaan. De verschillen zijn gemaakt om met twee gelijke woningtype, toch verschillende woonmilieus te creëren.

De afbeelding hiernaast geeft een verbeelding van oriëntatie van de dakopbouw weer. Aan deze zijde moet een gevelopening/raampartij zijn. Een dakopbouw heeft deze gevelopening/ramen altijd naar de openbare weg en mogen ook aan de achterzijde worden gericht.

Een dakopbouw met een alzijdige oriëntatie is niet toegestaan. Hiermee wordt bedoeld dat aan alle zijde van de dakopbouw ramen zijn. Dit is wel mogelijk wanneer de opbouw niet als tweede woonlaag gebruikt wordt. Voorbeeld hiervan is een verhoogd plafond in de woonkamer.



Inrichting en bebouwing is indicatief veranderingen kunnen nog aangebracht worden

Oriëntatie van een dakopbouw woning

Beeldkwaliteit, openbare ruimte

Algemeen

In het stedenbouwkundig plan is een ontwerp gemaakt van het ontwikkelingsgebied. De stedenbouwkundige kwaliteit ontstaat niet enkel met de architectuur van het bouwwerk, maar ook de openbare ruimte.

De openbare ruimte is de plek van ons allemaal en dus publiek vrij toegankelijk. Het is belangrijk voor bewoners en bezoekers. Het is de plek waar mensen elkaar ontmoeten, naar hun werk gaan, spelen, sporten en ontspannen.

Omgeving

De beeldkwaliteit van de woningen is afgestemd op de inrichting van de openbare ruimte. Deze kwaliteit heeft onder andere invloed op de herkenbaarheid en het gebruik van een gebied. De inrichting van de openbare ruimte bepaalt de sfeer die in de verschillende gebieden wordt nagestreefd.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een houvast om bouwplannen te toetsen binnen het totaalbeeld van het ontwikkelgebied.

Welstand

De in het stedenbouwkundig plan verankerde samenhang, kwaliteit en sfeer wordt ondersteund door de variatie, diversiteit en architectonische uitwerking van de verschillende woonvelden. Er wordt per plandeel aangegeven wat de beoogde sfeer is en welke ambities er zijn. De beeldkwaliteit van de woningen in combinatie met de inspiratiebeelden en het bestemmingsplan vormen de basis van het toetsingskader.

Inrichtingsplan

Een goede en gezonde woon- en leefomgeving is geslaagd wanneer de openbare ruimte bepaalde kwaliteiten krijgt.

In het inrichtingsplan komen alle ruimtelijke opgave samen tot een overwogen integraal ontwerpplan. Momenteel zijn we hiermee bezig voor Fazantlaan-West. Een uitwerking hiervan volgt nog. De volgende beelden zijn ter inspiratie.

Visie

Eerder is aangegeven dat de locatie onderdeel is van de groenblauwe mantel waarbij de provincie stuurt op de rol van het landschap en natuur. Tijdens de ontwikkeling van Fazantlaan-West wordt ingezet op een hoge kwaliteit van groen en water.

Net als een woning is variatie van de openbare ruimte ook belangrijk voor de herkenbaarheid. De beeldkwaliteit van het openbaar gebied is gebiedspecifiek en heeft daarbij verschillende belevenis- en gebruikswaarden. Dit is uitgewerkt in vier plandelen:

Rood: is een overgangszone tussen de bebouwing en het landschap rondom Luchen. Tussen de bestaande en nieuwe bebouwing wordt de groenruimte voort gezet.

Groen: heeft een glooiend boskarakter.

Geel: is een semi openbare ruimte. Hier komen de tiny houses. De bewoners zullen deze gronden gebruiken. Beoogd wordt om de paden door dit deelgebied toegankelijk te maken en een meerwaarde creëert voor de belevenis.

Blauw: is de Fazantlaan. Dit is de grens tussen de ontwikkeling van Fazantlaan-West en -Oost.

Voor Fazantlaan-West betekent dit dat de openbare ruimtes met elkaar in verbinding staan. Vooral voor de wandelaar is een fijnmazige structuur aangebracht van verschillende routes in het plangebied. Hierdoor worden omwonenden uitgenodigd om (meer) te bewegen en worden de verschillende woonvelden met elkaar verbonden, verweven en beleefbaar.



Verscheidenheid van diverse ruimtes met een eigen karakter



Rood

Eén van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan is dat er verbinding wordt gezocht met het buitengebied. Doordat er een groenstrook aan de buitenzijde is gelegen ontstaat er een zichtrelatie met het buitengebied.



Wadi met overbrugging en speelelement



Paden en zicht naar buitengebied



Doorsnede van bungalow naar buitengebied



Meer ruimte voor biodiversiteit



Groen

De woningen in het bos zijn gelegen in een lommerrijke omgeving met veel bomen en oppervlakte groen. Om het boskarakter te versterken is er veelvuldig ruimte voor bomen, onder andere tussen rijweg en de groene voortuinen maar ook in de centraal gelegen groene ruimte. Hier is ruimte om de bossen van de Luchense Heide uit te breiden. Naast wonen in het bos bieden voetpaden en speelaanleidingen mogelijkheden voor recreatie. Een wadi in het middengebied zorgt voor de waterberging.



Glooiend en bosrijk



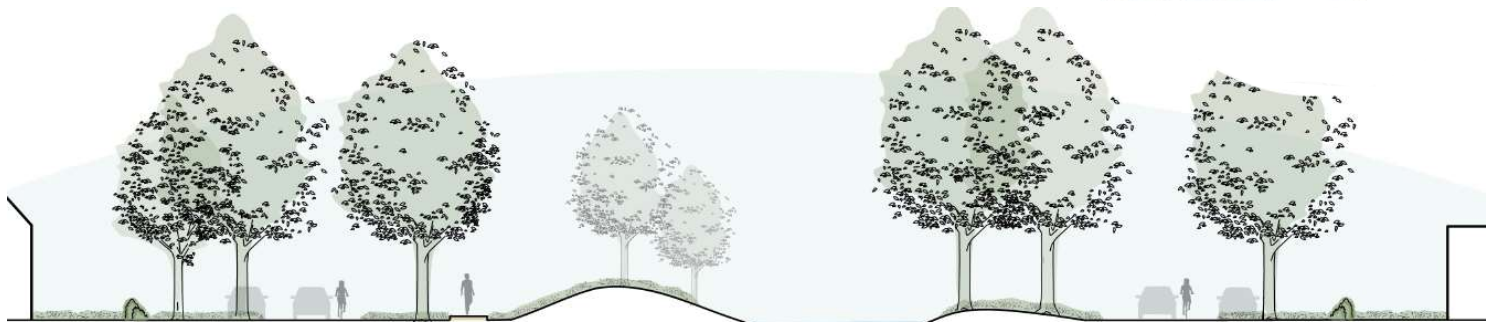
Wonen in een bosrijke omgeving



Speelelementen



Smalle wegprofielen



Doorsnede in het bosrijke openbaar gebied tussen vrijstaande woningen en (compacte) bungalow



Geel

Ten zuiden van deze bomenrij is er ruimte voor de tiny houses die in een later traject nader worden uitgewerkt. Ons beeld hierbij is:

- Er is een collectief beheer van de buitenruimte.
- Het plaatsen van erfafscheiding is niet toegestaan. Hierdoor ontstaat een gevoel van openheid, het is één gedeeld landschap.
- Hierdoor is beplanting maximaal 1 meter hoog. Hogere beplanting als struiken en bomen zijn toegestaan wanneer het open karakter behouden blijft. Voor struiken is de omvang maximaal 8m², binnen 5 meter van het tiny house. (fruit)Bomen kunnen in diverse soorten en maten toegepast worden.
- Er wordt een dooradering van een langzaam-verkeerroute voor de wandelaar door het plangebied aangelegd.
- Waterberging als wadi onderdeel van het plan.
- Via greppels en wadi's is de afwatering door een volledig bovengronds systeem goed geregeld.
- Voor de afwatering wordt gebruik gemaakt van het natuurlijk hoogteverloop van het terrein.
- Het uitgangspunt is om duurzaam om te gaan met regenwater door bijvoorbeeld hergebruik of door regenwater zoveel mogelijk direct te bergen. Dat kan met groene daken of door zo min mogelijk verharding aan te brengen, veel groen, een vijver of grindkoffers.



(gedeeltelijk) Toegankelijk voor iedereen



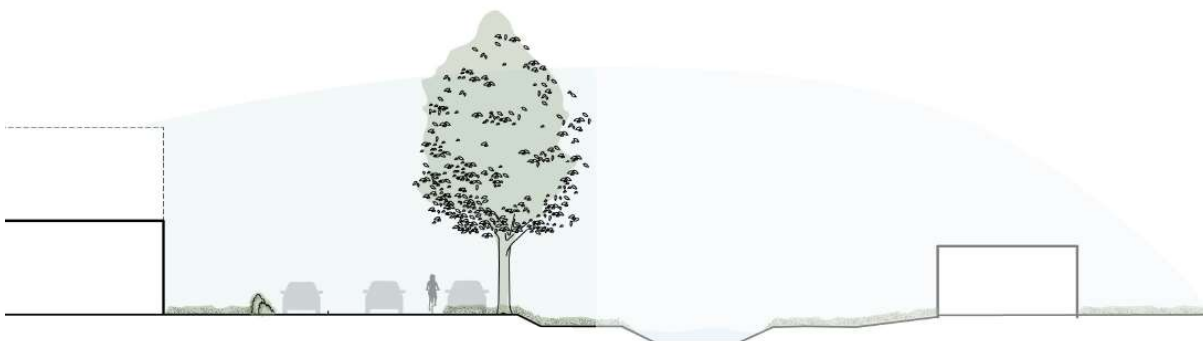
Een (centrale) collectieve ruimte



Voetpaden zijn organisch vormgegeven



Je eigen voedsel verbouwen



Doorsnede van de Koolmees, tussen bungalows en tiny houses



Blauw

Een belangrijk onderdeel van Fazantlaan-West is de doorgaande groenstructuur. De groenstructuur verbindt de buurt met het buitengebied op een groene en kwalitatieve wijze en is daarmee de hoofdstructuur van de buurt. De Fazantlaan blijft behouden en wordt verlengd richting het buitengebied.

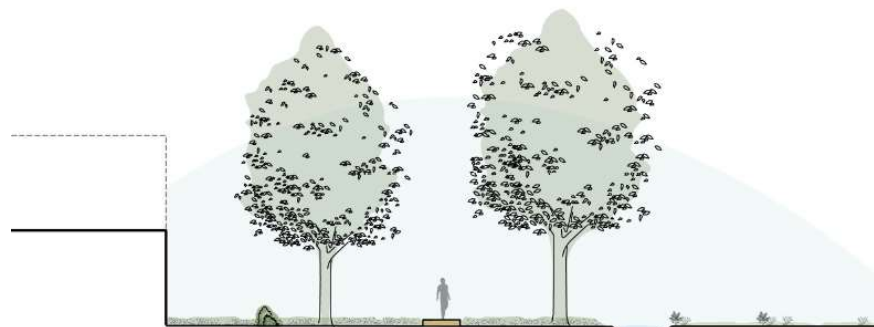
Aan weerszijden van de Fazantlaan komt een bomenrij terug met verschillende inheemse boomtypen. De groene ruimtes en bomen dragen bij aan de klimaatadaptiviteit binnen de buurt.



Bomenrij



Laanstructuur met voetpad



Doorsnede van Fazantlaan, tussen (compacte) bungalow en Fazantlaan-Oost

Algemene beelden

Bestaande structuren worden doorgezet, zoals de fietsstraat Koolmees. Een aantal algemene beelden van de openbare ruimte zijn:



Voorkom te lange rechtstanden



Afwatering bijvoorbeeld molgoot



Open verharding parkeervak



Combineren speelmogelijkheden



Open verharding rijbaan



Plant - boomvakken

Algemeen

De openbare ruimte is een onbebouwde ruimte die voor iedereen toegankelijk is. Deze ruimte wordt ingezet voor paden, wegen, parkeren, groen-, waterelementen en speelvoorzieningen.

Locatie

De openbare ruimte is voor de uitstraling van het landelijk karakter van de woningen belangrijk. Hierdoor komen woningen tot zijn recht, in samenhang met de natuur. Zowel de percelen van de bewoner als de openbare ruimte wordt een zo groen mogelijk setting.



Stedenbouwkundig plan met omgeving

Groen

Het groen is verspreid over de verschillende woonvelden met ieder een eigen belevenis- en gebruikswaarde. Daarnaast staan de groenruimte met elkaar in verbinding. Dit zorgt ervoor dat het groen zichtbaar en bereikbaar is. Er komen bomen in de groenruimte maar ook langs de rijbaan. Het is realistisch dat bomen in de groenruimte groter zijn in omvang. De bomen dragen bij aan het creëren van koelteplekken.

Op diverse plekken is wordt gekozen een mooie wildgroei aan bloemen door zorgvuldig te maaien. Dit zal een positief effect hebben op insecten als bijen maar ook vogels.

De overgangen van openbaar naar privé vormen een belangrijke component in de buitenruimte. De groene levende erfafscheiding in de vorm van hagen is verplicht, daar waar deze grenzen aan openbaar terrein. Dit draagt bij aan het groene karakter.

Water

De groenruimte zorgt ervoor dat neerslag makkelijk opgenomen kan worden in de bodem. Voor het bergen van water worden poelen en/of wadi's aangebracht. Om het natuurlijke karakter te versterken zullen deze organisch worden vormgegeven. Beheer van de wadi's kan vrij extensief zijn met ruimte voor biodiversiteit. Tevens zullen watergangen het hoogteverschil opvangen.

Inrichting en
bebouwing is indicatief:
veranderingen kunnen
nog aangebracht worden

Speelvoorzieningen

Naast spelelementen op het 'droge' is het mogelijk om wadi in te zetten voor een dubbelfunctie. Het combineren van water en spelelementen is mogelijk.

Natuurlijk vormgegeven materialen zijn passend voor speeltoestellen of speelaanleiding.

Verkeer

Paden en rijbaan krijgen zo min mogelijk rechtstanden. Dit heeft een positieve impact op de beleving en snelheid. Bij deze beleving hoort ook de uitstraling en kleur van de rijbaan. Gebakken klinker of de uitstraling hebben van een natuurlijk gebakken materiaal draagt bij het de uitstraling van het landelijk karakter.

Parkeren moet op eigen terrein of semi verharde parkeervakken. De semi verharding draagt bij aan een zo groen mogelijke setting. Tevens zal neerslag, door het toepassen van half verharding, beter in de bodem worden opgenomen.

Gezamenlijk ruimte

De omgeving kan ingericht worden met een openbaar en collectieve deel. Een collectieve deel voor bewoners zorgt voor eigenaarschap en verantwoording. De ecologische meerwaarde of bewustwording door het eigen producten zoals appels of honing is in te richten voor bewoners en/of gebruikers.



Simpele ingrepen van natuurlijke elementen geven een dubbelfunctie aan water, groen en spelen

Additioneel, duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat woningen ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- Gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen;
- De woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast;
- Woningen met geïntegreerde zonnepanelen wordt gewaardeerd.



Zonnepanelen in combinatie met groen dak



Duurzaam bouwen



Geïntegreerde zonnepanelen

Additioneel, tuin

Regenwater

Het regenwater, afkomstig van daken van woningen en bijgebouwen en van verhard oppervlak op eigen terrein wordt geborgen dan wel geïnfiltreerd. Conform het bestemmingsplan moet u hieraan voldoen.

Door zo min mogelijk verharding toe te passen kan het regenwater ook makkelijk de bodem in gaan. Ook waterdoorlatende verharding kan hier een bijdrage in hebben. Er zijn ook mogelijkheden het regenwater op te vangen om vervolgens in de tuin te gebruiken.

Dit draagt bij aan een beter en duurzaam watersysteem.

Groen

Wonend aan of nabij openbaar groen heeft meerwaarde voor mens en milieu. De voor- en achtertuinen dragen hier ook aan bij. Voortuinen zijn altijd zichtbaar vanuit de openbare ruimte, de achtertuin niet. Een groene tuin versterkt het landelijk en dorpse wonen.

Verschillende soorten beplanting kunnen worden gekozen vanwege de meerwaarde voor de biodiversiteit. Toe te passen beplanting biedt voedsel, dekking en nestmogelijkheden voor diverse soorten vogels.

Insecten spelen een belangrijke schakel in de voedselvoorziening van onder meer vogels. Naast voedsel hebben de insecten ook leefruimte nodig. Verschillende begroeiing draagt bij aan een aangename leefruimte.



Omgang met hemelwater op je eigen perceel (Bron: Rioned)



Het bevorderen van biodiversiteit

Additioneel, natuurinclusief bouwen

Naast duurzame bouw van woningen is ook aanpassing aan klimaatverandering en een gezond en prettig leefmilieu met groen en biodiversiteit van belang. Daarbij kan zowel gedacht worden aan maatregelen op gebiedsniveau als op gebouwniveau en die kunnen invloed hebben op elkaar. In 2022 kondigde het Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving al aan dat in het aanstaande Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) een landelijke minimumeis wordt opgenomen voor 'natuurinclusieve bouwwerken'. Hierop zal onder het Bbl (Omgevingswet), klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, inrichten en beheren naar verwachting per 1 januari 2025 worden ingevoerd.

Beleid

Momenteel is er gemeentelijk beleid dat stuurt op klimaatadaptieve opgaven voor het openbaar gebied en de Woondeal dat aangeeft zich in te spannen om klimaatadaptief en natuurinclusief te (ver)bouwen.



Natuurinclusieve inrichting in openbare ruimte

Voorsortierend hierop geeft het beeldkwaliteitsplan invulling aan natuurinclusief bouwen. Enerzijds om rekening te houden met toekomstige opgave en beleid anderzijds ter stimulans. Het natuurinclusief bouwen heeft een kleine invloed op het bouwwerk maar draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving, waaronder de gezondheid van bewoners, bevordering van sociale contacten en het temperen van de temperatuur in het dorp. De kleine ingrepen hebben dus een groot positief effect op de omgeving.

Maatregelen

De verschillende natuurinclusieve maatregelen dragen bij aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarde. Natuurinclusief bouwen is een randvoorwaarde voor nieuwbouwwoningen in Oudvenestraat-Zuid. Gekozen kan worden voor één of meerdere maatregelen die geïntegreerd moeten worden aan, op of in de woning. De regels van de Besluit Bouwwerken Leefomgeving zijn hiervoor leidend.



Stimuleren natuurinclusieve maatregelen voor het bouwwerk

Op verschillende manieren kan een bijdrage worden geleverd aan klimaatadaptief bouwen. Als inspiratie een aantal mogelijke uitwerkingen. Bij voorkeur wordt er een mix toegepast per woning of per bouwblok,

■ groen dak of natuurdak

Groene daken bieden een prima bodem voor allerlei dieren en planten en zijn daardoor ook heel waardevol voor de biodiversiteit.

Groene daken zijn uitstekend geschikt om regenwater tijdelijk vast te houden kunnen ingezet worden tegen hittestress.

■ groene gevel

Een groene gevel heeft veel voordelen voor de omgeving. Het levert voedsel, nestgelegenheid en dekking voor diverse vogelsoorten.

■ neststenen voor vogel

Vogelsoorten die in stedelijk gebied broeden zijn vaak afhankelijk van vaste nestplaatsen in gebouwen. Voor nieuwbouw zijn er speciale inbouwstenen.

■ nestkasten voor vleermuizen

Vleermuizen verblijven graag in gebouwen. Bij nieuwbouw kunnen vleermuiskasten heel eenvoudig in de gevel worden ingepast. De speciale inbouwvleermuiskasten kunnen zowel zichtbaar als vrijwel onzichtbaar worden ingemetseld in de spouwmuur.

■ hotels en stenen voor insecten

Inbouwstenen, gestapelde stenen en insectenhotels dragen bij aan een gezonde wilde bijen- en vlinderpopulatie in de stad. Wilde bijen en vlinders zijn een belangrijke schakel in de voedselketen, ook voor de mens. Zij zorgen voor 60% van de kruisbestuiving van onze groenten en fruit.



Groen dak met sedum



Gevel groen



Neststenen voor vogels



Nestkasten voor vleermuizen



inbouwstenen