

An aerial photograph of a residential neighborhood. A large, irregularly shaped green field is highlighted with a thick black outline. The field is located in the lower-left portion of the image. To the right of the field is a dense residential area with many houses, some with solar panels on their roofs. A road runs along the right side of the field. In the top-left corner, there is a large, flat, brownish-grey area, possibly a field or a body of water. The text "Beeldkwaliteitsplan Fazantlaan-West" is overlaid on the image in a white, bold, sans-serif font.

Beeldkwaliteitsplan Fazantlaan-West



afdeling Ruimte | team Strategie en Beleid | 24 november 2023

Inhoudsopgave

inleiding	4
de plek	6
plantoelichting	10
stedenbouwkundig plan	12
beeldkwaliteit	14
beeldkwaliteit, Zandoogje/Koolmees	16
beeldkwaliteit, bosrijk	18
beeldkwaliteit, tiny houses	20
beeldkwaliteit, Fazantlaan	22
beeldkwaliteit, erfafscheidingen	24
beeldkwaliteit, openbare ruimte	26
additioneel	33



Foto: stedenbouwkundige rapportage Fazantlaan-West, 2023

Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiemiddel voor ontwikkelaars, particuliere kopers of zelfbouwers en architecten die het gebied gaan vormgeven. Het fungeert als toetsingskader voor de welstandscommissie voor bouwaanvragen in dit ontwikkelgebied.

Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft het beeldkwaliteitsplan (BKP) ontwikkeld voor Fazantlaan-West. Hierbij waarborgen we de gewenste uitstraling van het gebied. Ontwikkelingen, beleid of burgerinitiatieven kunnen kansen zijn om de kwaliteit binnen het plangebied en/of de omgeving te verbeteren. Het BKP moet hierin sturing geven.

Doel

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan Fazantlaan-West te Mierlo. In dit BKP worden de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vastgelegd. Niet alleen voor gebouwen, maar ook voor de openbare ruimte. Hiermee willen we een kwalitatief hoogwaardige afronding van de wijk Luchen realiseren en een ruimtelijke samenhang krijgen in de stedenbouwkundige opzet, architectuur en de openbare ruimte.

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 zal als toetsingskader voor de welstandscommissie fungeren voor bouwaanvragen in dit ontwikkelgebied. Het beeldkwaliteitsplan vormt een houvast om bouwplannen te toetsen binnen het totaalbeeld van het ontwikkelgebied.

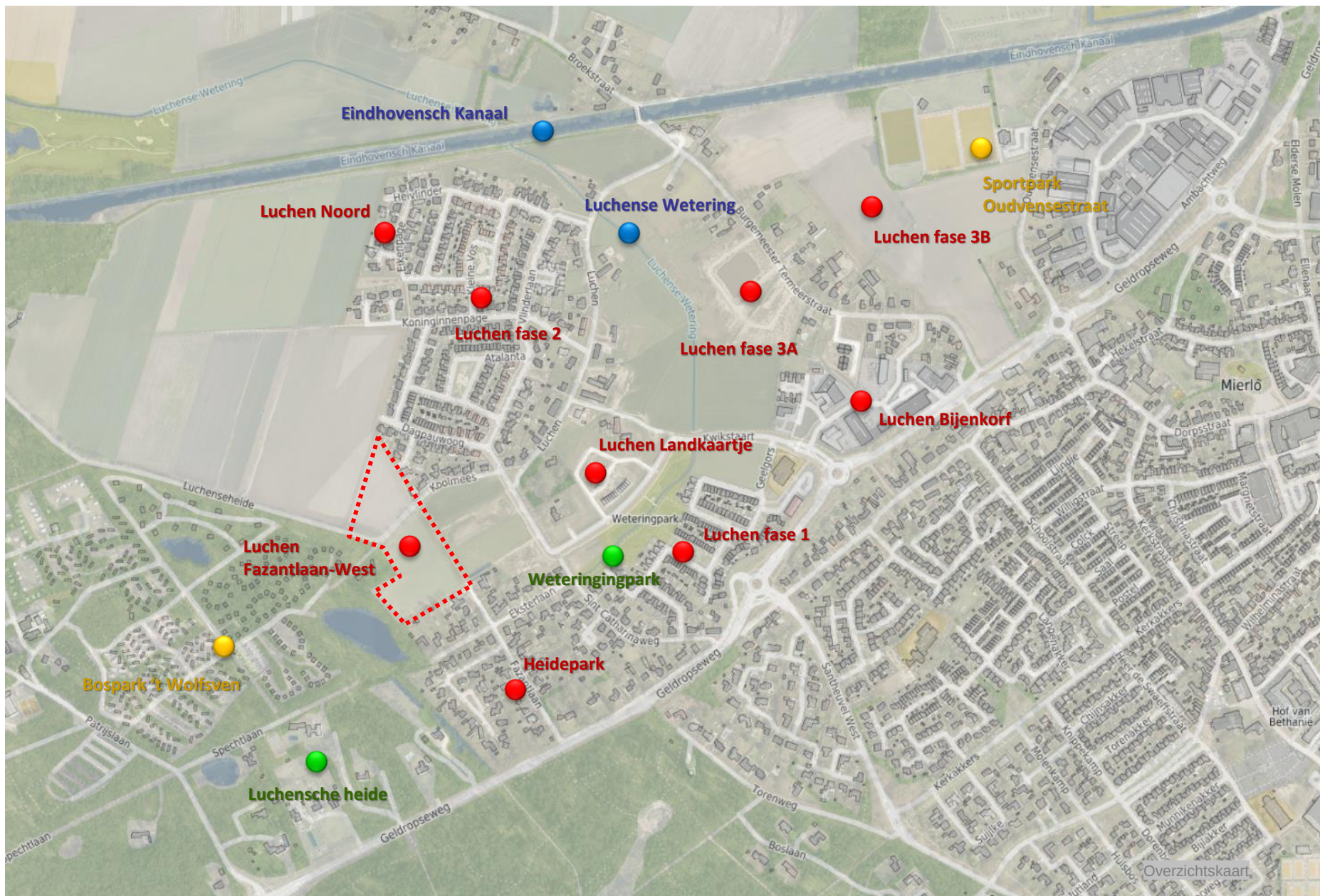
Daarnaast komt dit beeldkwaliteitsplan parallel met het bestemmingsplan tot stand. Het beeldkwaliteitsplan wordt als toelichting gekoppeld aan dit bestemmingsplan.

Architectenregister

Er dient gewerkt te worden met een architect geregistreerd in het architectenregister.

Leeswijzer

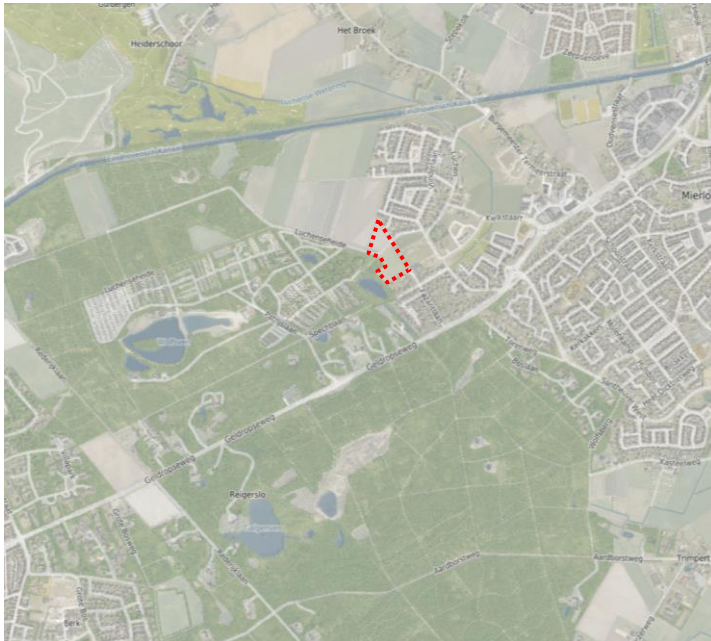
In dit beeldkwaliteitsplan wordt eerst op de locatie ingegaan. Tijdens de plantoelichting wordt het conceptbeeld voor Fazantlaan-West omschreven. Vervolgens worden de relevante onderdelen van het stedenbouwkundig plan benoemd die aanleiding geven voor de gekozen beeldkwaliteit. Hierna wordt ingegaan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



De plek

Ligging

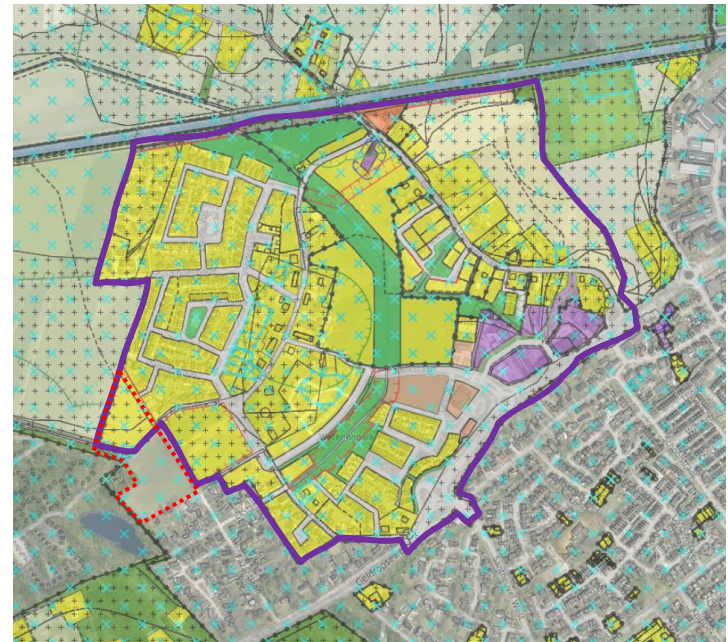
Het gebied is gesitueerd aan de rand van Mierlo. Eén zijde grenst aan de nieuwbouwwontwikkelingen van Luchen fase 1, 2, 't Landkaartje en bestaande bebouwing uit Heidepark met ruim opgezette woningen en percelen. De andere zijde grenst aan een Luchensche Heide. Dit bosrijke gebied is onderdeel van Natuur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



Afbeelding ligging plangebied, 2023

Ontstaan

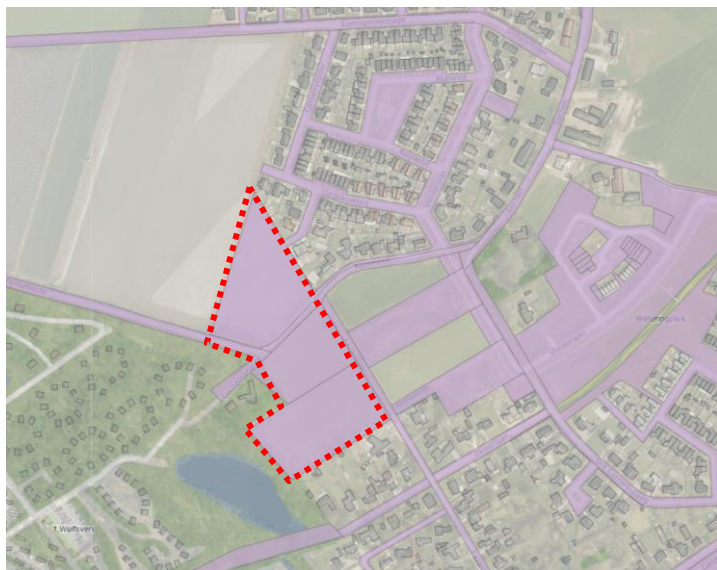
Luchen is een uitbreidingswijk van Mierlo met voornamelijk woningen. Het bestemmingsplan Groot Luchen is op 14 december 2015 vastgesteld. Dit is een globaal bestemmingsplan dat wordt uitgewerkt in verschillende plandelen. Een vervolg in deze verdere ontwikkeling is Fazantlaan-West.



Afbeelding Ruimtelijke Plannen, bestemmingsplan Groot Luchen, geraadpleegd augustus 2023

Ontwikkeling

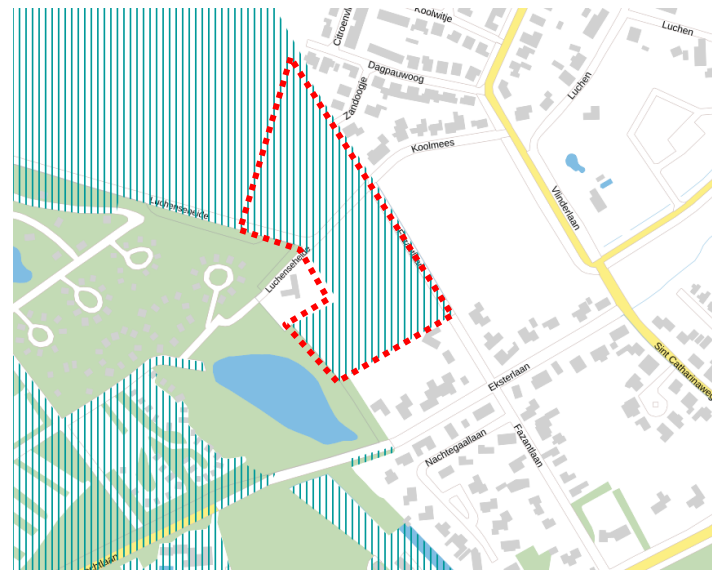
Fazantlaan-West is onderdeel van project Fazantlaan. De ontwikkeling van woningbouw binnen dit project wordt gerealiseerd op volledig grondeigendom van de gemeente Geldrop-Mierlo. Hierdoor is Fazantlaan-West ontstaan. Op termijn is het doel om ook Fazantlaan-Oost te ontwikkelen voor woningbouw om zo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



Zicht vanaf Fazantlaan naar Koolmees



Zicht vanaf Koolmees op Heidepark



Zicht vanaf Luchenseheide



Zicht vanaf Zandoogje



Zicht vanaf Koolmees naar Vlinderlaan



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.



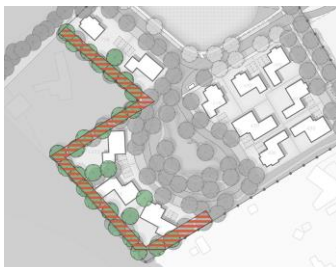
Bos uitbreiden in het zuidwesten met bomen tussen rijweg en private gronden.



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



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

- Parkeren minimaal 5m(d) x 5,5m(b) achter de erfgrens zodat er 2 auto's naast elkaar op de oprit geparkeerd kunnen worden. Bij toepassing van een garage in het hoofdvolume moeten ook 2 auto's op eigen terrein geparkeerd kunnen worden (dit geldt niet voor de locatie tiny houses).

Materialen en kleuren

De materialen dienen ter beoordeling te worden voorgelegd aan de supervisors.

- Natuurlijke materialen hebben de voorkeur. Gevel- en dakvlakken bij voorkeur in natuurlijke materialen of moeten een natuurlijke uitstraling hebben.
- Gedekte, aardse kleuren. Lichte kleuren alleen voor accenten en op relatief bescheiden vlakken.
- De materialen moeten passen bij de gekozen uitwerkingssstijl.

Geveluitwerking

- Een eigentijdse uitwerking en detaillering heeft de voorkeur.

Supervisors

Met dit beeldkwaliteitsplan wordt een ambitie ten aanzien van gebouwen en openbare ruimte neergelegd, waarbij een samenhangende uitstraling het uitgangspunt is. Dit is ter beoordeling aan supervisors.

Naast dat de gemeente de binnenkomende plannen toetst aan het bestemmingsplan en welstandsnota, dient het bouwwerk voor dit specifieke plan ook getoetst te worden door een team van supervisors. Dit team zal de bouwplannen en samenhang toetsen wat betreft materiaal en kleurkeuze van de verschillende bouwwerken. Het supervisorteam zal minimaal uit twee personen bestaan. Eén of meer personen is vergunningverlener en/of stedenbouwkundige van de gemeente en 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.

Uitwerking

In de volgende pagina's is een nadere uitwerking op bovenstaande punten te vinden.

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 dakvakken zijn voorstelbaar wanneer dit de compositie niet verstoort.
- 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.

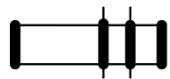
Maat en schaal

- De (goot)hoogte bedraagt maximaal 3,50 meter.
- Een opbouw is mogelijk tot maximaal 6,00 meter.
- Maximaal 33% van het dakvlak kan benut worden voor een opbouw, met een maximum van 55m². Een gehele tweede verdieping is hierdoor niet mogelijk.

- 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, zadeldak of een samengestelde dakvorm 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

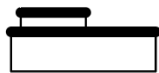
- Maximaal worden er twee materialen toegepast in de gevel.
- Karaktervolle, duurzame en natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout/planken, leien en metalen platen (mits zorgvuldig toegepast), of leem in een (licht) bruine kleur.
- Wit (of gelijkwaardige kleur) stucwerk/keimwerk mogen niet als één gevelmateriaal uitgevoerd worden.
- Het (wit) schilderen baksteen en voeg is niet wenselijk.
- 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 kan wit uitgevoerd worden.
- 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

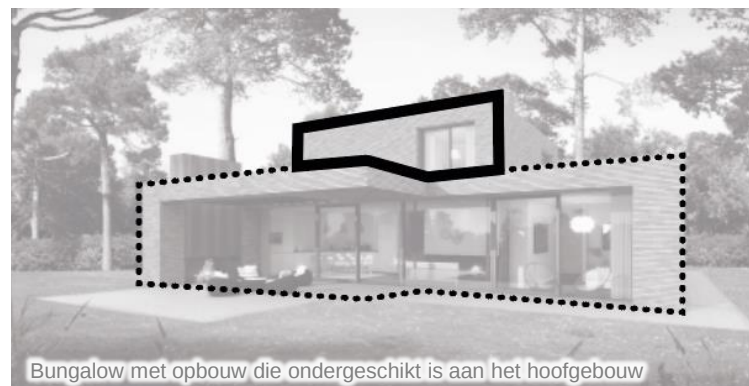


Opbouw is ondergeschikt Schuin afgedekte uitbreiding van hoofdfuncties

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 uitweringsstijl. 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.

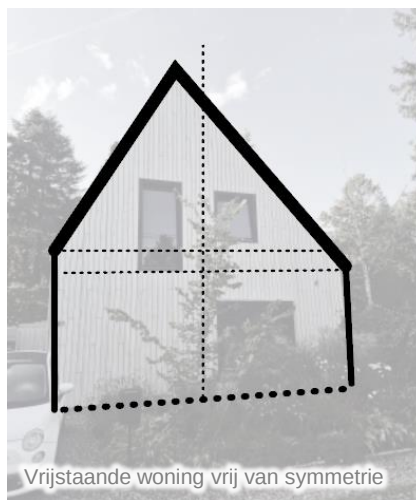
- Het dak mag zich om het hoofdvolume vouwen.
- Indien de kapvorm bestaat uit een schilddak dan is de maximale goothoogte 3,50 meter en de nokhoogte maximaal 7 meter onder een hellingshoek van minimaal 40 graden.

Materialen en kleuren

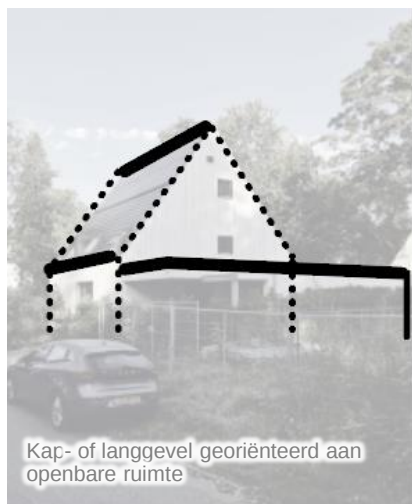
- Maximaal worden er twee materialen toegepast in de gevel.
- Karaktervolle, duurzame en natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout/planken, leien en metalen platen (mits zorgvuldig toegepast), of leem in een (licht) bruine kleur.
- Wit (of gelijkwaardige kleur) stucwerk/keimwerk mogen niet als één gevelmateriaal uitgevoerd worden.
- Het (wit) schilderen baksteen en voeg is niet wenselijk.
- 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 kan wit uitgevoerd worden.
- 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.



Vrijstaande woning met gecombineerde kapvormen



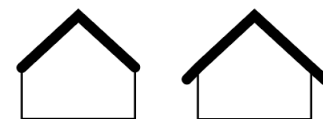
Vrijstaande woning vrij van symmetrie



Kap- of langgevel georiënteerd aan openbare ruimte



Dak met overstek is mogelijk



Traditionele kap met of zonder overstek



Asymmetrische kappen of gecombineerde kappen



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

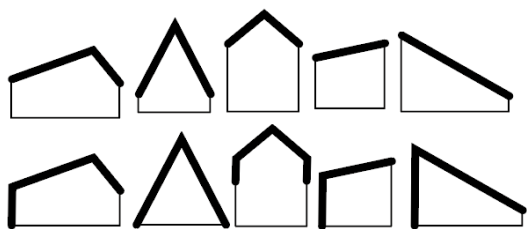
- Maximaal 15 tiny houses op de aangewezen locatie
- Het tiny house heeft een woonoppervlak van maximaal 50m².
- De (goot)hoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.
- De nokhoogte is mogelijk tot maximaal 4,50 meter.
- Tiny houses staan niet zichtbaar op wielen en/of zijn grondgebonden woningen.
- Een bebouwingscompositie 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 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.

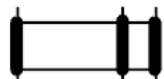
Maat en schaal

- De (goot)hoogte bedraagt maximaal 3,50 meter.
- Een opbouw is mogelijk tot maximaal 6,00 meter.
- Maximaal 45% van het dakvlak kan benut worden voor een opbouw, met een maximum van 50m². Een gehele tweede verdieping is hierdoor niet mogelijk.

- Het is mogelijk om één gevelvlak vanaf maaiveld door te trekken tot de opbouw, wanneer de opbouw een schuine kap heeft van minimaal 20°.
- Naast platte daken is het ook toegestaan om hier een lessenaarsdak, **zadeldak** of een samengestelde dakvorm 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.
- Het (wit) schilderen baksteen en voeg is niet wenselijk.
- 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 kan wit uitgevoerd worden.
- 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



Verspringsing in gevel, zowel hoogte als diepte

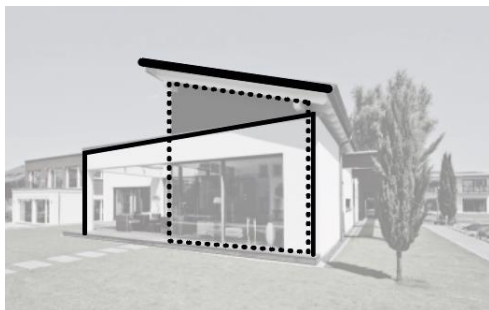


Opbouw plat afgedekt en één gevelvlak tot tweede laag mogelijk. Opbouw mag niet over de gehele eerste bouwlaag doorgetrokken worden tot de tweede bouwlaag



Andere dakvormen zijn mogelijk

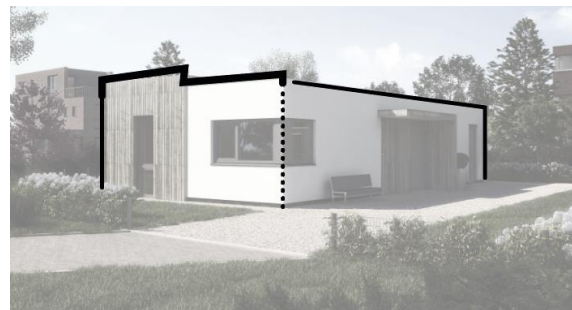
Schematische weergave bungalow, Alle hoofdfuncties op begane grond



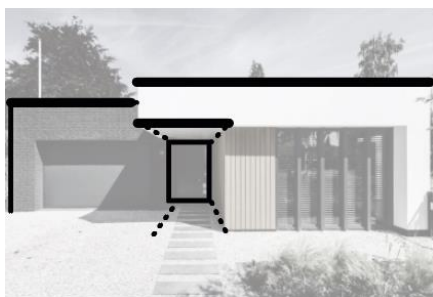
Mogelijkheden tot opbouw



Mogelijkheden tot opbouw, vlakverdeling en materiaalkeuze



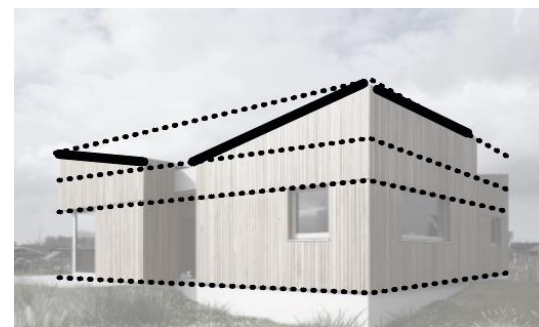
Vlakverdeling, hoogte en materiaalkeuze



Entrée en vlakverdeling



Zakdeldak



Vlinderdak en vlakverdeling

Beeldkwaliteit, erfafscheidingen

De overgangen van openbaar naar privé vormen een belangrijke component in de buitenruimte. Het is van groot belang voor de beeldkwaliteit dat deze overgangen zorgvuldig worden mee ontworpen met als doel het creëren van een groen landelijk en dorps karakter. De groene levende erfafscheiding zorgt voor het versterken van deze identiteit en zal tevens de biodiversiteit vergroten.

Als gemeente hebben we de wens het groen in de buurt te verstrekken. Dit kan via onderstaande 3 principes:

1. Lage hagen

De overgang openbaar-privé aan de voorzijde van de woningen wordt gemarkeerd door hagen. De hoogte van de hagen bedraagt maximaal 1,00m, conform de regels voor erfafscheidingen aan de voorzijde van woningen in het bestemmingsplan. De haag zorgt voor een betere overgang tussen openbaar en privé die interactie tussen bewoners en passanten stimuleert. De haag is inheems en zal door de ontwikkelende partij in overleg met de gemeente gekozen worden.

2. Hoge hagen

Daar waar de zijtuinen op beeldbepalende plekken grenzen aan de openbare ruimte wordt een haag op de kavels als erfafscheiding toegepast. Deze haag is karakteristiek voor de groene dorps sfeer die in het plan beoogd wordt. De maximale hoogte van de haag is 2,00m. Ook een lage haag (principe 1) mag worden toegepast.

3. Hoge beplante schermen

Als erfafscheiding voor zij- en achtertuinen die grenzen aan de openbare ruimte of beeldbepalende plek, worden schermen met een menging van groenblijvende en bes- of bloemdragende klimplanten toegepast met een maximale hoogte van 2,00m. Ook een lage haag (principe 1) of hoge haag (principe 2) mag worden toegepast.

Overige erfafscheidingen hebben een maximale hoogte van 2,00m. Bij voorkeur zal een groene levende erfafscheiding worden doorgezet.



1. Lage haag,
maximaal 1,00m



2. Hoge haag,
maximaal 2,00m



3. Hoge beplante schermen,
maximaal 2,00m



Diverse afbeeldingen groene levende erfafscheidingen

Alles wat grenst aan openbaar toegankelijk gebied (de weg, openbaar groen of water), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, heeft een grotere invloed op de directe omgeving.

Deze erfafscheidingen dienen bij voorkeur uitgevoerd te worden, zoals in dit hoofdstuk omschreven is, zodat de groenwaarde versterkt wordt.

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 een 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.



Speelelementen



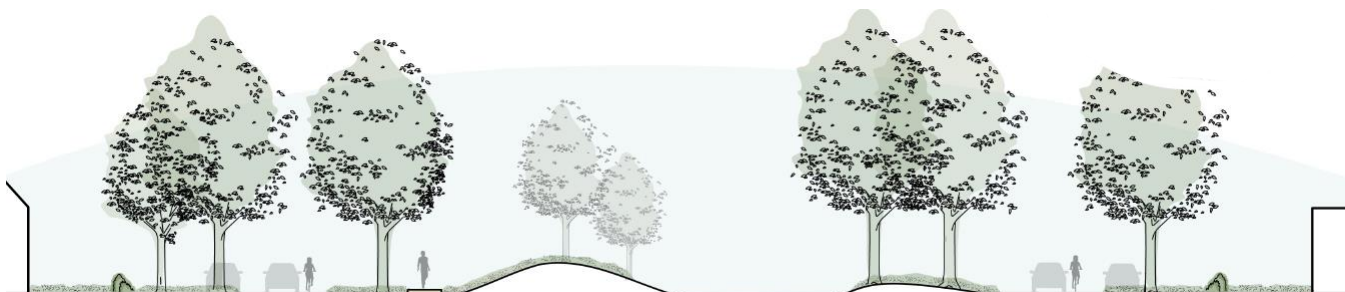
Glooiend en bosrijk



Wonen in een bosrijke omgeving



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.

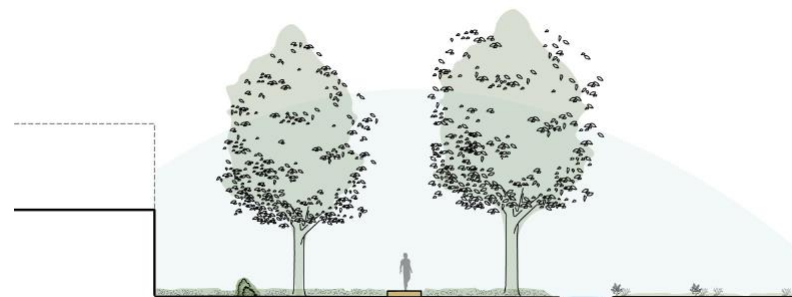




Blauw

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.



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:



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 erg belangrijk om de woningen tot zijn recht te laten komen. Zowel de percelen van de bewoner als de openbare ruimte wordt een zo groen mogelijk setting.

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. Tevens zullen watergangen het hoogteverschil opvangen.

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.

Additioneel

Algemeen

Onderstaand is ter inspiratie van een duurzame en innovatieve inrichting.

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.



Duurzaam bouwen

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

Natuurinclusief bouwen draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners, bevordering van sociale contacten, bevordering van toerisme, het temperen van de temperatuur in het dorp. Voorbeelden van maatregelen zijn:

- Groene gevel en/of dak
- Ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels
- Insectenmuur
- Verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren
- vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken
- Pocketparks en natuurlijk spelen



Natuurinclusief bouwen

Regenwater

■ Het regenwater dat op de daken valt zal door de voortuin richting het openbaar gebied geleid worden. Het regenwater zal vervolgens naar de aangrenzende sloten geleid worden. Het regenwater wordt verzameld en infiltreert binnen het projectgebied. Dit draagt bij aan een beter en duurzaam watersysteem.

■ Ook op eigen terrein kan hier een steentje aan bijgedragen worden. 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.

Openbare ruimte

De openbare ruimte en de gebouwen moeten het landelijk en dorpse wonen versterken. Zo zal de beplanting 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. Ook wordt in de openbare ruimte ruimte geboden voor het opvangen van het hemelwater dat op de daken valt.



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



Het bevorderen van biodiversiteit

