

An aerial photograph of a residential neighborhood. A large, irregularly shaped green field is highlighted with a thick black border. The field is located in the center-right of the image, adjacent to a residential area with many houses. To the left of the field is a large, open brown field. The houses are mostly two-story buildings with various roof colors. The overall scene is a mix of urban and rural landscape.

# Beeldkwaliteitsplan Fazantlaan-Oost

# Inhoudsopgave

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| inleiding                               | 3  |
| ruimtelijke opbouw                      | 4  |
| Beeldkwaliteit, bebouwing               | 6  |
| vormgeving, rijwoningen                 | 8  |
| vormgeving, vrijstaande woningen        | 10 |
| vormgeving, twee-onder-één-kap woningen | 12 |
| Beeldkwaliteit, openbare ruimte         | 14 |
| Beeldkwaliteit, erfafscheidingen        | 16 |
| bijlage, duurzaam bouwen                | 17 |
| bijlage, tuin                           | 18 |
| bijlage, natuurinclusief bouwen         | 19 |

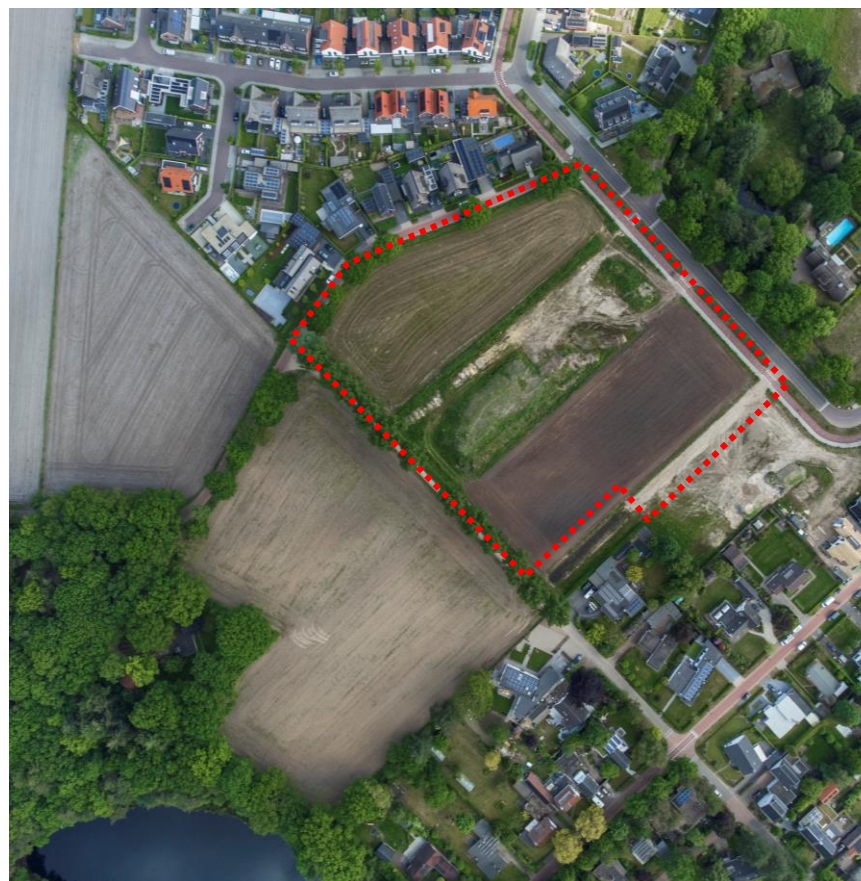


Foto: stedenbouwkundige rapportage Fazantlaan-Oost, 2023

# Inleiding

**Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) is tot stand gekomen in samenwerking tussen de gemeente en de projectontwikkelaar.**

## Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft het beeldkwaliteitsplan ontwikkeld om de toegevoegde waarde van dit gebied te vergroten. Het BKP sluit aan op een reeks eerder vastgestelde beeldkwaliteitsplannen voor Luchen.

## Doel

In dit beeldkwaliteitsplan worden de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vastgelegd. Niet alleen voor gebouwen, maar ook voor de openbare ruimte.

## Procedure

Voor de toetsing van bouwwerken aan redelijke eisen van welstand, is het beeldkwaliteitsplan 'Luchen Fazantlaan-Oost' ontwikkeld. Dit BKP geeft voor het plangebied het beoogde welstandsniveau (kwaliteitsniveau) aan. Het BKP geeft voor de beoordeling van concrete bouwplannen de zogenoemde welstandscriteria. Het welstandsniveau en welstandscriteria zijn in dit beeldkwaliteitsplan toegesneden op de ontwikkelingen die met het nieuwe TAM omgevingsplan zijn beoogd.

De raad zal in een afzonderlijk beslispunt besluiten dat dit beeldkwaliteitsplan onderdeel gaat uitmaken van de gemeentelijke 'Welstandsnota Geldrop-Mierlo 2013'.

Met de koppeling van het BKP aan de gemeentelijke Welstandsnota vormt dit beeldkwaliteitsplan een formeel toetsingskader voor de gemeentelijke Adviescommissie omgevingskwaliteit (voorheen de Welstandscommissie).

## Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het (ontwerp) TAM-Omgevingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de inzagetermijn kan iedereen zijn/haar zienswijze kenbaar maken over zowel het ontwerp(TAM)omgevingsplan als het ontwerp voor het BKP.

Tegelijkertijd met het TAM omgevingsplan wordt ook het BKP door de gemeenteraad vastgesteld. De Welstandsnota wordt volgens de Omgevingswet beschouwd als een beleidsregel (zie artikel 4.19 van de Omgevingswet). Dit beeldkwaliteitsplan dient gezien te worden als toevoeging op het vigerende welstandsbeleid.

## 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, beeldkwaliteitsplan' en geldt voor onbepaalde tijd.

## Leeswijzer

In dit beeldkwaliteitsplan wordt eerst op de locatie ingegaan. Tijdens de plantoelichting wordt het conceptbeeld voor Fazantlaan-Oost omschreven. Vervolgens worden ontwerpprincipes uit het stedenbouwkundig plan beschreven.

Hierna wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van gebouwen. Dit deel vormt het toetsingskader voor de adviescommissie omgevingskwaliteit. Ten slotte wordt ingegaan op openbare ruimte en tuinen. Gevolgd door een aantal bijlagen die ter inspiratie dienen.

# Ruimtelijke opbouw

De gerealiseerde delen van Groot Luchen bepalen voor een aanzienlijk deel de ruimtelijke context van het plangebied. Evenals de gebiedsontwikkeling van Luchen Fazantlaan-West. Daarnaast zijn er ook bestaande structuren waarop aangesloten moet worden bij de planontwikkeling.

De principes zijn:

1. Behoud en versterk de bestaande structuren
2. Groenruimte als 'groene long' tussen Fazantlaan-West en Oost.
3. Creëer een overzichtelijke ontsluiting
4. Hecht zorgvuldig aan met omgeving
5. Alzijdige woonvelden zorgen voor een kwalitatieve begrenzing van de openbare ruimte
6. De groene openbare ruimtes bieden ruimte aan speelgelegenheden en waterberging.

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



Conceptafbeelding Fazantlaan-Oost



### Groenverbinding

(1,2,6)

Tussen de plandelen Fazantlaan Oost en West komt een centrale groene ruimte, die wordt ingericht met een combinatie van groen, waterberging en speelvoorzieningen. Deze groenzone sluit aan op de bomenrij langs de Fazantlaan, waardoor een samenhangende en herkenbare ruimte ontstaat met een duidelijke boomstructuur.



### Fietsstructuur

(1,3)

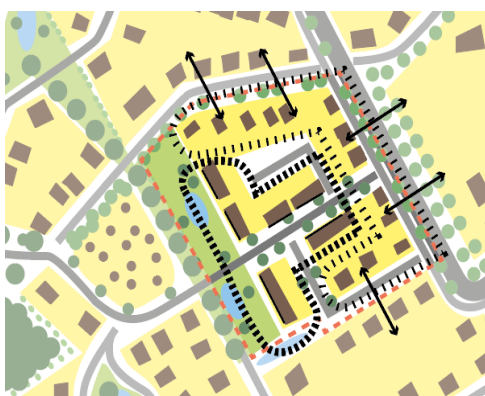
De fietsstraat Koolmees wordt gebruikt voor de ontsluiting van de vrijstaande woningen aan de noordzijde van het plandeel. Deze weg fungeert echter niet als de hoofdontsluiting van het plandeel Fazantlaan-Oost, en blijft dus het karakter van fietsstraat behouden.



### Ontsluiting

(3)

In Fazantlaan-Oost loopt de ontsluitingsweg centraal door het plangebied. Deze weg verzorgt niet alleen de ontsluiting van de nieuwe woningen in Fazantlaan-Oost, maar ook van de woningen in Fazantlaan-West.



### Omgeving

(4)

Aansluiting is gezocht met de omgeving. Aan de randen van het plangebied bevinden zich voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. In het meer intensief bebouwde deel, komen rijwoningen voor. Door deze opbouw sluit het plandeel goed aan op de ruimtelijke structuur van Luchen.



### Beleving

(4,5)

Er wordt ingezet op het gebruik van parkeerkoffers, om geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Hierdoor blijft de openbare ruimte overzichtelijk aan de voorzijde van de woning, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de beoogde dorpse en groene uitstraling van het gebied.



### Begrenzing openbare ruimte

(5)

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

# Beeldkwaliteit, bebouwing

De pagina's 'beeldkwaliteit bebouwing' en de daarop volgende pagina's over vorming, vormen het toetsingscriteria volgens de welstandsnota. Hiermee zal het gehele gebied Luchen Fazantlaan-Oost vallen onder 'welstandstoetsingsniveau 0: Bijzonder met een beeldkwaliteitsplan'.

Burgemeester en wethouders toetsen een aanvraag omgevingsvergunning aan het TAM omgevingsplan. Zij beoordelen gelijktijdig het bouwplan en betrekken daarbij het advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen Welstandscommissie). De Adviescommissie Omgevingskwaliteit beoordeelt de aanvraag aan de gemeentelijke Welstandsnota.

## Herkenbaarheid

In Luchen staat het "dorps bouwen" centraal. Kleinschaligheid en eenvoud in vorm en verscheidenheid in bebouwing. De kap is een herkenbaar en dominant onderdeel van de bebouwing. Herkenbaarheid van de individuele woning staat centraal. De architectuur van de woningen is divers, soms opvallend en/of soms ondergeschikt aan het geheel.

## Woningtypen

In Fazantlaan-Oost is ruimte voor verschillende woningtypen. Vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen als bouwblok, mogen geen direct aangrenzende 'kopieën' van elkaar zijn. Wel mogen deze 'kopieën' binnen het plangebied ergens anders verspreid worden. Doel hiervan is om het repeterende karakter te doorbreken en in te zetten op verscheidenheid en herkenbaarheid.

## Oriëntatie

De oriëntatie en interactie van de woning met de openbare ruimte is belangrijk. Dit vergroot de belevingswaarde van de woningen. Anderzijds zorgt dit voor extra zicht op de openbare ruimte waardoor de sociale veiligheid toeneemt.

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.

## Verbijzondering

Op een aantal plekken in het plangebied is een verbijzondering van het bouwwerk mogelijk. Vaak is hiervoor een aanleiding nodig, bijvoorbeeld dat de openbare ruimte verandert of bepaalde structuren elkaar kruisen.

## Kap

We streven naar een leefomgeving met veel diversiteit in vormgeving van de woningen zodat woningen en de omgeving herkenbaar worden. Alle woningen hebben een zichtbare kap. Differentiatie kan aangebracht worden door verschillende nok- en goothoogten toe te passen en/of kapverdraaiingen.

## Bijgebouw

Op de hoeken van percelen die grenzen aan een groene openbare ruimte staan geen (vrijstaande) bijgebouwen die het beeld verrommelen en zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. Blinde gevels zijn niet gericht op openbaar gebied.

### Bouwkundige detaillering

Het is niet de bedoeling dat gebouwen een kopie van elkaar worden. Binnen de woningtypen dienen per bouwblok onderlinge afwijkingen gemaakt te worden. Dit om een eenduidig repeterend karkater (zichtbaar direct naast elkaar of in dezelfde staat) te voorkomen. Afwijking in vorm en gevelindeling zijn zeer gewenst. Ook met andere kleurstellingen of materiaalkeuze is het mogelijk om bouwblokken van elkaar te laten afwijken.

- 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 variatie zijn in vorm, maat, materiaal en/of kleurgebruik om diversiteit te bevorderen.

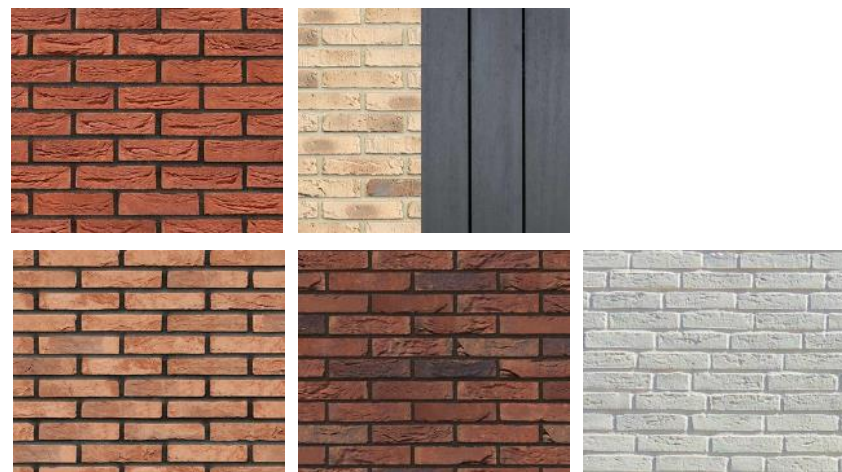
### Installaties

Installaties zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Wanneer installaties goed geïntegreerd zijn in het ontwerp, mogen deze wel zichtbaar zijn. Goed geïntegreerde installaties zijn technische voorzieningen (zoals airco's, ventilatie, zonnepanelen) die zo in het ontwerp zijn opgenomen dat ze opgaan in de architectuur en niet als losse of storende elementen herkenbaar zijn.

### Materialen en kleuren

De materialen kunnen ter beoordeling worden voorgelegd aan de adviescommissie omgevingskwaliteit. Het plan heeft een eigentijdse uitwerking met bepaalde detaillering.

Om een eenheid te maken binnen het plan is gekozen voor drie kleuren bakstenen en één kleur voor de special i.c.m. hout. Daarnaast is nog de kleur gekeimd wit. Dit wordt toegepast om accenten op de gevel en/of gevelopeningen aan te brengen.



Materiaalgebruik gevel

# Vormgeving, rijwoningen

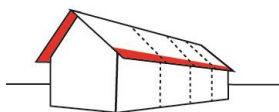
## ■ Aandacht voor het doorbreken van het repeterende karakter:

- Variatie in de goothoogte;
- Variatie in de gevelopeningen, zoals ramen;
- Gevelverspringingen worden toegepast;
- Variatie in de nokhoogte ontstaat bij het toepassen van meerdere woningtype;

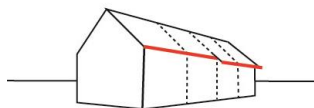
Het is niet verplicht om deze in één bouwblok toe te passen.

## ■ Kapvormen bestaan uit een zadeldak.

## ■ Er is aandacht voor de zijgevel die aan openbaar gebied grenst.



Kap met overstek



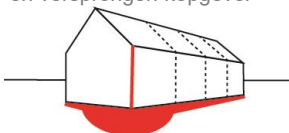
Bouwblok met meerdere goothoogten



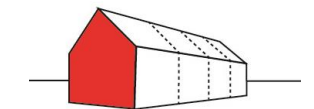
Bouwblok met kapverdraaiing en versprongen kopgevel



Indeling gevelopeningen/ramen



Oriëntatie voor- en zijgevel



Detailering zijgevel

## Materialen en kleuren

### ■ Maximaal worden er twee kleuren 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 is mogelijk om elementen te versterken.

■ Wit (of gelijkwaardige kleur) stucwerk/keimwerk wordt toegepast bij één bouwblok.

■ Hout, als gevelbekleding wordt in een zwarte kleur of naturel toegepast.

■ (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur.

■ De binnenkant van de dakoverstek moet worden afgewerkt in wit, grijs, antraciet of in een natuurlijke houtkleur.

■ Roedeverdelingen in raamwerken behoren niet tot de mogelijkheden.

■ Luiken kunnen worden toegepast, mits deze degelijk zijn ontworpen en functioneel gebruikt kunnen worden (dus niet louter historiserend).

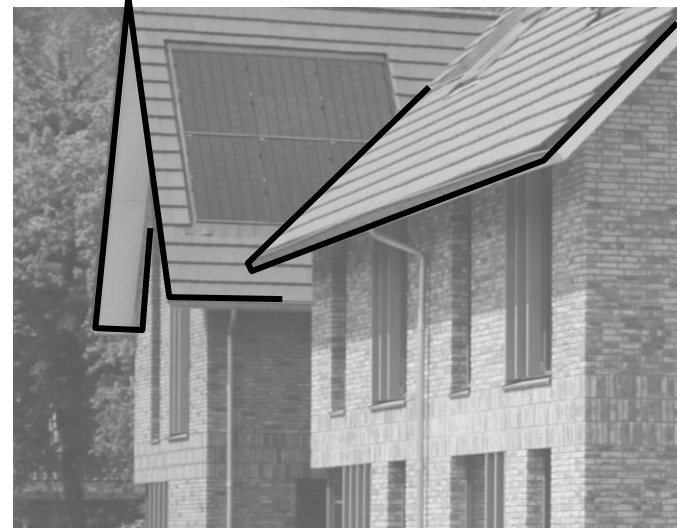
■ Als zonwering mogen (houten) lamellen zowel horizontaal als verticaal op of aan de gevel toegepast worden, zonder dat dit de relatie met de openbare ruimte verstoort.



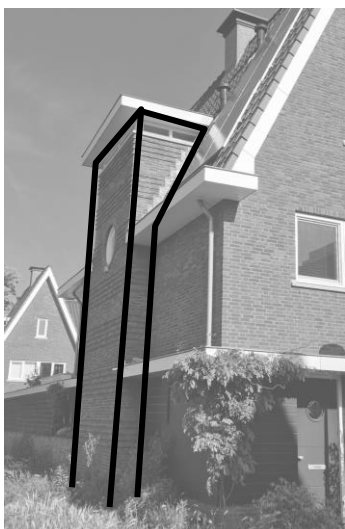
Binnen aaneengesloten rijwoningen een kapverdraaiing en/of (verspringende) kopgevel als accent



Binnen het bouwvlak zijn gootverspringingen toegestaan, met of zonder toepassing van dakoverstekken



Doorstekende kap met voldoende maat en diepte benadrukt de hoofdmasa



Een accent die vanuit de voorgevel, door de kap heen gaat



Verspringen van de voorgevel binnen een bouwblok met aaneengesloten rijwoningen



Uitwerken van zijgevel met gevelopeningen



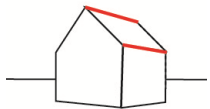
Detailering zoals verdiept metselwerk



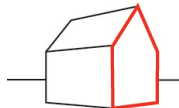
Wit gekeimd kader om gevelopening te benadrukken

# Vormgeving, vrijstaande woningen

- Een bebouwingscompositie waarbij woningen 'los' van elkaar staan.
- Eenvoudige hoofdvormen waarbij de zadeldaken dominant zijn.
- Er is een duidelijke en herkenbare hoofdvorm.
- Er zijn accenten aangebracht en per woning verschillen deze
- Kapvorm bestaat uit een zadeldak.
- Er moet onderlinge variantie zijn in vorm, maat, materiaal en/of kleurgebruik.
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt en staan vrij van het hoofdgebouw of maken onderdeel uit van het hoofdvolume.



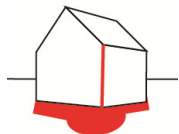
Goot georiënteerd op openbare ruimte



Kap georiënteerd op openbare ruimte



Accenten mogelijk in woningen



Woning heeft meerzijdige oriëntatie



Verbijzondering met risaliet



Positie entree

## Materialen en kleuren

- Er worden maximaal twee kleuren 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 is mogelijk om elementen te versterken
- Wit (of gelijkwaardige kleur) stucwerk/keimwerk wordt toegepast bij één bouwblok
- Hout, als gevelbekleding wordt in een zwarte kleur of naturel toegepast.
- (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur.
- De binnenkant van de dakoverstek moet worden afgewerkt in wit, grijs, antraciet of in een natuurlijke houtkleur.
- Roedeverdelingen in raamwerken behoren niet tot de mogelijkheden.
- Luiken kunnen worden toegepast, mits deze degelijk zijn ontworpen en functioneel gebruikt kunnen worden (dus niet louter historiserend).
- Als zonwering mogen (houten) lamellen zowel horizontaal als verticaal op of aan de gevel toegepast worden, zonder dat dit de relatie met de openbare ruimte verstoort.



Elke woning krijgt een eigen karakter, wat de herkenbaarheid en diversiteit vergoot. Door variatie in kaprichting en de oriëntatie van de bebouwing, ontstaat een speelse en informele uitstraling die past bij Luchen



Identieke woningen met een andere kleur en materiaalgebruik zorgt voor afwisselend karakter in de straat



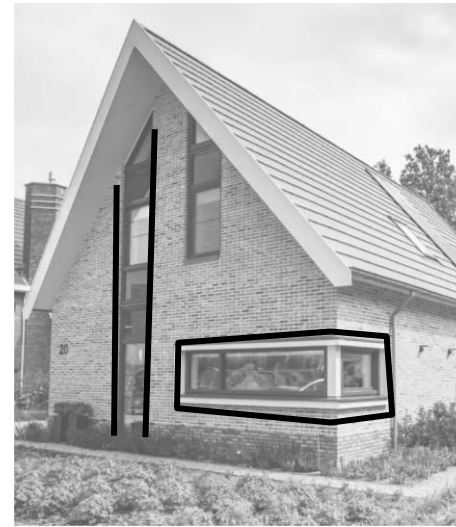
Doorstekende kap met overstek is passend bij een landelijke dorpse uitstraling



Verticale belijning, van nok tot maaiveld in gevelbeeld door ramen en materiaalgebruik



Moderne eigentijdse uitstraling, met hoekaccent



Combinatie verticale en horizontale belijning in gevelbeeld



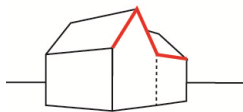
Traditionele strakke vorm benadrukt het silhouet van de woning

# Vormgeving, twee-onder-één-kap woningen

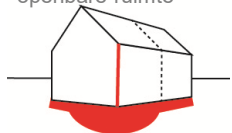
- Er is een duidelijke en herkenbare hoofdvorm;
- Kapvorm bestaat uit een zadeldak met een kapverdraaiing;
- Elke woning is levensloopbestendig (volledig programma op de begane grond; badkamer, keuken, woonkamer, slaapkamer);
- Er zijn geen blinde gevels gericht naar de openbare ruimte
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt en staan vrij van het hoofdgebouw of maken onderdeel uit van het hoofdvolume.



Bouwblok langsgevel georiënteerd aan openbare ruimte



Asymmetrisch bouwblok



Meerzijdige oriëntatie wanneer woning grenst aan openbare ruimte



Accenten/afwijkingen aanbrengen in gevel



Bijgebouw is niet vrijstaand



Kap met overstek

## Materialen en kleuren

- Maximaal worden er twee kleuren 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 is mogelijk om elementen te versterken
- Wit (of gelijkwaardige kleur) stucwerk/keimwerk wordt toegepast bij één bouwblok
- Hout, als gevelbekleding wordt in een zwarte kleur of naturel toegepast.
- (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur.
- De binnenkant van de dakoverstek moet worden afgewerkt in wit, grijs, antraciet of in een natuurlijke houtkleur.
- Roedeverdelingen in raamwerken behoren niet tot de mogelijkheden.
- Luiken kunnen worden toegepast, mits deze degelijk zijn ontworpen en functioneel gebruikt kunnen worden (dus niet louter historiserend).
- Als zonwering mogen (houten) lamellen zowel horizontaal als verticaal op of aan de gevel toegepast worden, zonder dat dit de relatie met de openbare ruimte verstoort.



Symmetrische twee-onder-één-kap woningen  
bouwblok met lage kap



Symmetrische volume van twee-onder-één-  
kap woningen die niet identiek zijn aan elkaar



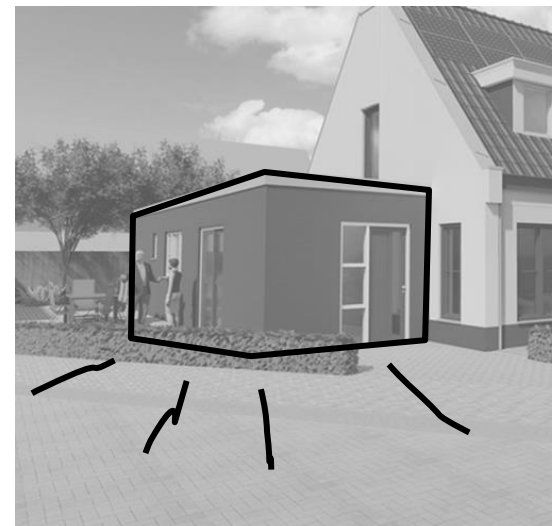
Doorstekende kap en kap met overstek benadrukt  
de hoofdmassa



A-symmetrische twee-onder-één-kap  
woningen bouwblok met lage kap



Diverse kleurstellingen, materiaal en/of  
kopgevelpositie spiegelen voor differentiatie



Geen blinde gevels naar openbare ruimte. Met  
meerdere zijde aan openbare ruimte heeft het  
bouwwerk op de hoek een tweezijdige oriëntatie

# Beeldkwaliteit, openbare ruimte

**De openbare ruimte is een onbebouwde ruimte die voor iedereen toegankelijk is. Deze ruimte wordt ingezet voor paden, wegen, parkeren, groen-, waterelementen en speelvoorzieningen. Daarnaast wordt de openbare ruimte ook ingezet voor de ondergrondse infrastructuur zoals die van kabels en leidingen.**

De ruimtelijke kwaliteit ontstaat niet enkel met de architectuur van het bouwwerk, maar ook de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte bepaalt de sfeer en kwaliteit die wordt nagestreefd. Deze kwaliteit heeft onder andere invloed op de herkenbaarheid en het gebruik van een gebied. Het is de plek waar mensen elkaar ontmoeten, gebruik van maken om naar hun werk te gaan, spelen, sporten en ontspannen.

## Groen

De gemeente ambieert om aantrekkelijke groene woongebieden in haar gemeente te hebben. Naast de invulling van woningen, is groen een belangrijk onderdeel voor een dorpse en landelijke uitstraling.

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

Het toepassen van minder verhard oppervlak is noodzakelijk vanwege de klimaatadaptieve opgave voor het stedelijk gebied. Het creëren van koelteplekken (door bomen aan te planten), vraagt ruimte: de bomen hebben ruimte nodig om te groeien tot volwaardige boom die bijdraagt aan de koelteplek. De bomen moet zorgen voor een prettige plek om (tijdelijk) te verblijven of te spelen. Een groene omgeving heeft een positief effect op de gezondheid van mensen en draagt bij aan de leefbaarheid.



Ruimtelijke ambities: slim combineren door speelelementen, wadi's en groen, goed op elkaar af te stemmen.



Bloemenmengsel met extensief beheer

## Water

De groenruimte zorgt ervoor dat neerslag makkelijk opgenomen kan worden in de bodem. Voor het bergen van water worden 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.

Water kan ook worden geborgen onder rijbanen en parkeervakken. Deze oplossing maakt de berging minder zichtbaar en brengt hogere aanleg- en onderhoudskosten met zich mee. Omdat de gemeente Geldrop-Mierlo in haar visie en uitvoeringsagenda nadrukkelijk inzet op zichtbare klimaatadaptatie, een gezond leefklimaat en een groene, prettige omgeving, geven we de voorkeur aan bovengrondse oplossingen waar dat mogelijk is. Ondergrondse berging blijft wel een optie, maar sluit minder goed aan bij deze ambities.

## Verkeer

Er dient voldaan te worden aan de parkeerkencijfers 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.

Parkeren moet op eigen terrein of binnen de bebouwingconcentratie. Het parkeerterrein is zo min mogelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Dit worden dit (half) open verharde groene parkeervakken. Deze groenbestrating draagt bij aan een zo groen mogelijke setting. Tevens zal neerslag, door het toepassen van half verharding, beter in de bodem worden opgenomen.

## Inrichtingsplan

Een goede woon- en leefomgeving ontstaat wanneer de openbare ruimte de juiste kwaliteiten heeft. Het inrichtingsplan brengt alle ruimtelijke opgaven samen in één ontwerp; de uitwerking volgt later.



Wadi waar tijdelijk water in staat



Groen parkeervak

# Beeldkwaliteit, erfafscheidingen

**De overgangen van openbaar naar privé vormen een belangrijk 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 ambitie om het groen in de buurt te verstrekken. Dit doen we via onderstaande principes:

## 1. Lage hagen

De overgang openbaar-privé aan de voorzijde van de woningen wordt gemarkeerd door hagen. De hoogte van de hagen bedraagt 0,80m. 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 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) mag worden toegepast.



Erfafscheidingen op hoekpercelen plus een tweezijdige oriëntatie van de woning

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

Het aanleggen van erfafscheidingen is verplicht. De instandhoudingsplicht wordt privaatrechtelijk geborgd door middel van een koopovereenkomst met een kettingbeding.



Groene levende erfafscheidingen aan openbaar toegankelijk gebied

## ♦ Bijlage, duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen levert bewoners comfort en lagere energiekosten, en helpt de gemeente een toekomstbestendige, milieuvriendelijke leefomgeving te creëren. Door dit te stimuleren blijft de wijk aantrekkelijk en bestand tegen klimaatverandering.

### 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 is;
- Woningen met geïntegreerde zonnepanelen worden gewaardeerd.



Duurzaam bouwen



Zonnepanelen in combinatie met groen dak



Geïntegreerde zonnepanelen

## ◆ Bijlage, tuin

Tuinen spelen een cruciale rol in een gezonde leefomgeving. Groene tuinen zorgen voor verkoeling, vangen regenwater op en vergroten de biodiversiteit. Bewoners profiteren van een prettigere leefomgeving en minder wateroverlast. Voor de gemeente draagt dit bij aan klimaatadaptatie, minder druk op het riool en meer biodiversiteit. Als tuinen volledig verhard zijn, neemt hittestress toe, ontstaan vaker waterproblemen en gaat de leefbaarheid achteruit.

### Regenwater

Het regenwater, afkomstig van daken van woningen en bijgebouwen en van verhard oppervlak op eigen terrein wordt geborgen dan wel geïnfiltreerd. Conform het TAM omgevingsplan is er een maximum aantal vierkante meters aan oppervlak opgenomen voor de woning en de bijgebouwen. Hierdoor blijft er ruimte over voor het stimuleren van de aanleg van een groene tuin, die bijdraagt aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en het ontlasten van het riool.



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



Het bevorderen van biodiversiteit

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 beplanting draagt bij aan een aangename leefruimte.

## ◆ Bijlage, 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 minimeis wordt opgenomen voor 'natuurinclusieve bouwwerken'. Op 1 januari 2025 is onder het Omgevingswet (Bbl) klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, inrichten en beheren in werking getreden. Hierin zijn verblijfsvoorzieningen voor beschermde diersoorten opgenomen.

### 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 Fazantlaan-Oost. 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 natuurinclusief en 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 inbouwneststenen.

■ 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 insectenhôtels 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