

Presentatie

Beeldkwaliteitsplan
De Boslaantjes
Waalre Noord

16 januari 2018

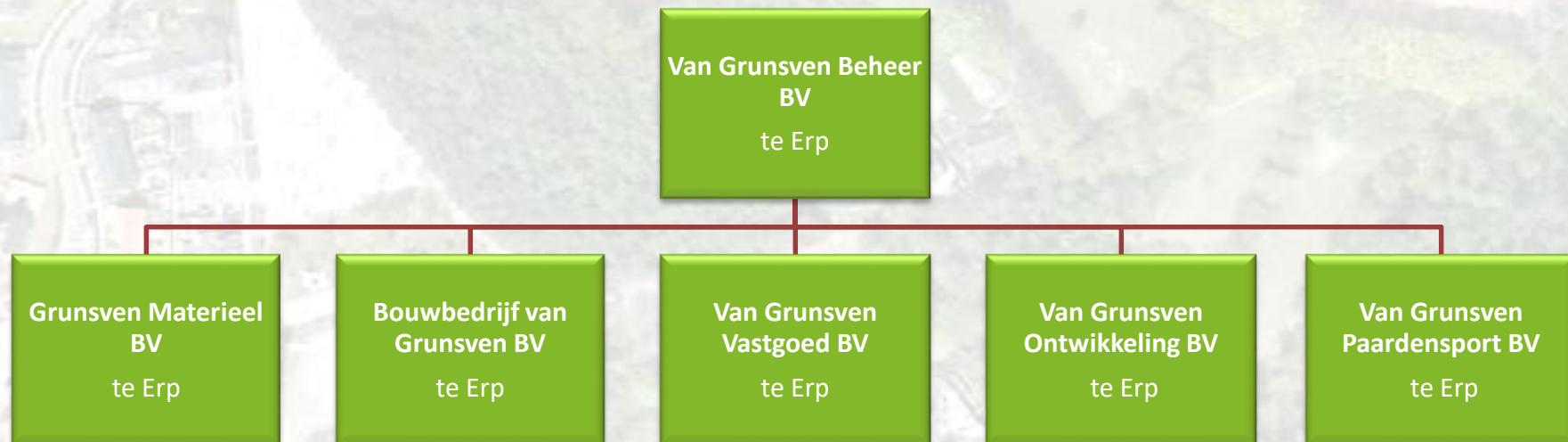
Van Grunsven
Ontwikkeling

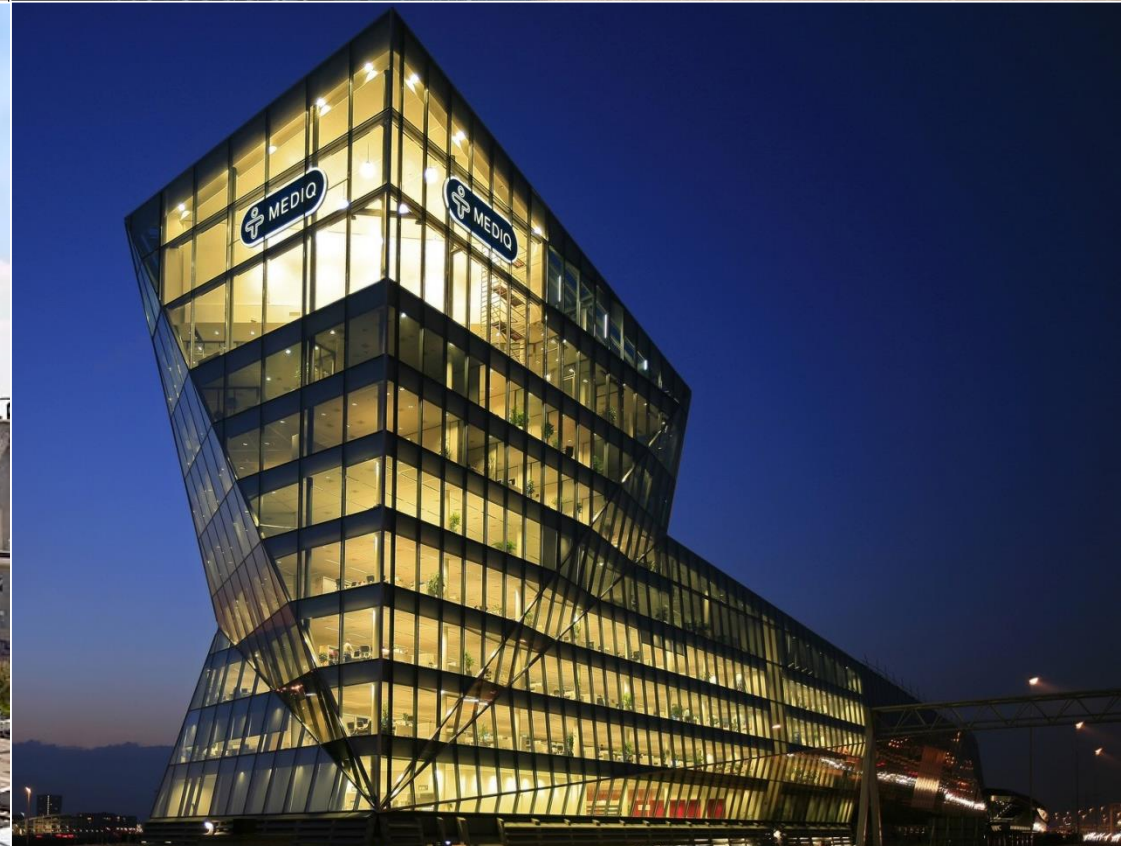


De Van Grunsvengroep

De Van Grunsven Groep is een familiebedrijf met een omvang van 140 werknemers.

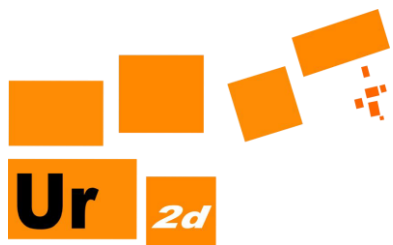
Organisatie:





Beeldkwaliteitsplan de Boslaantjes, Waalre Noord





inleiding	4
juridische status	
ligging plangebied	5
uitgangspunten	6
stedenbouwkundig plan	7
de deelgebieden	8
woningtypes	9
bouwhoogte	10
daken	11
accenten en rooilijnen	12
parkeren	13
dorpse sferen	14
het lint	15
de solitair	16
het palet, kleur en materiaal	19
het middengebied	21
bosrand en weide	22
bosrand	25
weide	26
de patio's	28
duurzaamheid	30
groenstructuur	32
materialen	34
openbare ruimte	38



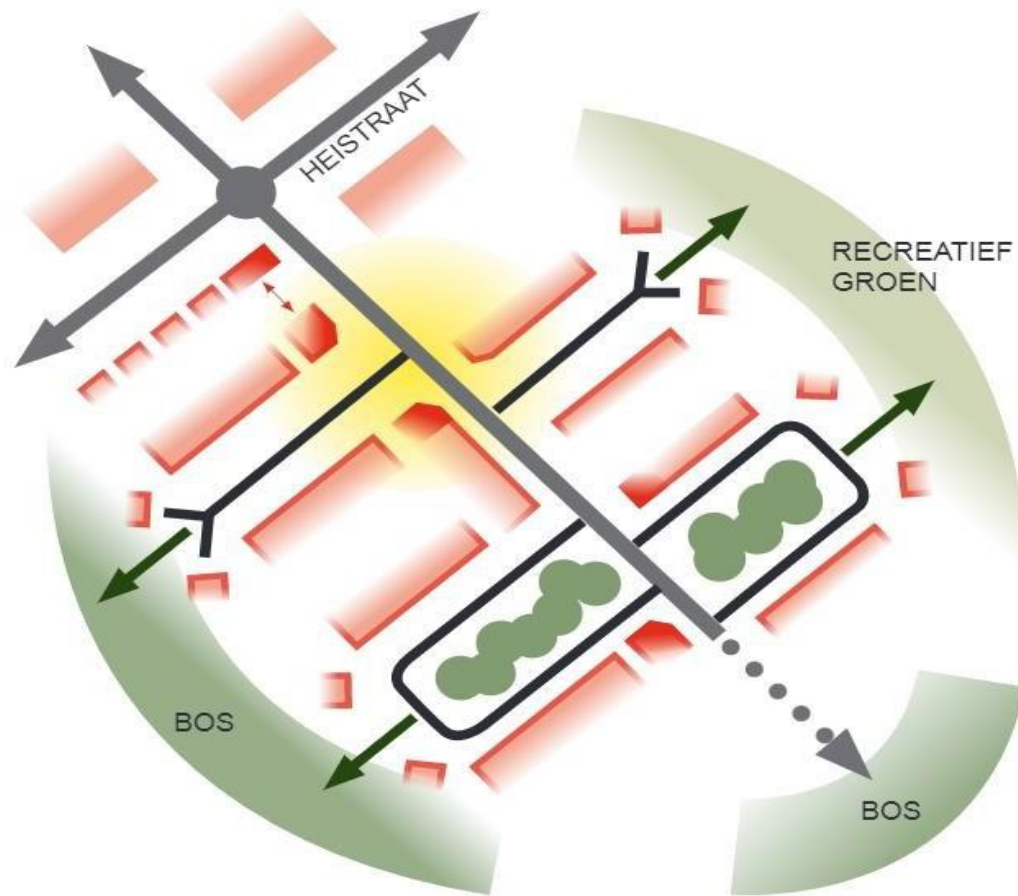
Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor de ontwikkellocatie de Boslaantjes.. Deze locatie is onderdeel van het ontwikkelingsplan Waalre Noord, in gang gezet met de Gebiedsvisie Waalre Noord in 2007. Als onderdeel van deze ontwikkeling is in 2009 voor de locatie de Boslaantjes een stedenbouwkundig plan vastgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan Waalre Noord uit 2009 vormde het toetsingskader voor de woningontwerpen en het ontwerp van de openbare ruimte van het gebied. In grote lijnen gelden de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitsplan ook nog voor de locatie de Boslaantjes, maar vanwege de veranderde inzichten over woningvraag, passende woningtypologieën, architectuur en inrichting van de openbare ruimte is gekozen om voor de Boslaantjes een op onderdelen geactualiseerd stedenbouwkundig plan en een bijbehorend beeldkwaliteitsplan op te stellen.

Het gewenste eindbeeld voor de ontwikkeling van de locatie de Boslaantjes wordt gevormd door het hiertoe geactualiseerde stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan de Boslaantjes vormt de juridische borging van dit stedenbouwkundig plan. Naast het stedenbouwkundig plan is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt ter besluitvorming gelijktijdig met het bestemmingsplan aangeboden aan de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan zal fungeren als welstandskader voor het gebied. Hiermee wordt de beoogde beeldkwaliteit van de Boslaantjes gewaarborgd.

Voor de toetsing van de beeldkwaliteit wordt, in navolging van de reeds gerealiseerde fasen in Waalre Noord, en op basis van de daar opgedane ervaring, gebruik gemaakt van een kwaliteitsteam. Dit team is de aanspreekpartner voor de architect/ontwerper van de bebouwing binnen het plan. In het Kwaliteitsteam Waalre Noord zitten een adviseur ruimtelijke kwaliteit, een adviseur architectuur, de projectleiding en vertegenwoordigers op het gebied van stedenbouw en vergunningen van de gemeente Waalre. Het kwaliteitsteam heeft de supervisie over het project en ziet er op toe dat de plannen passen binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan. Verder bewaakt het team de onderlinge samenhang tussen de delen van het plan. Het Kwaliteitsteam heeft een belangrijke sturende rol met betrekking tot onderwerpen uit het beeldkwaliteitsplan die aan interpretatie onderhevig zijn. Het Kwaliteitsteam heeft de bevoegdheid om af te wijken van de geformuleerde beeldkwaliteit als dit tot méér kwaliteit leidt, mits dit niet tegenstrijdig is met bijvoorbeeld het bestemmingsplan of het bouwbesluit.

De locatie de Boslaantjes ligt ingesloten tussen het lint van de Heistraat, het bestaande bos aan de westzijde, de woningen aan de Fazantlaan en de weilanden aan de oostzijde en is als een schiereiland binnen de totale ontwikkeling Waalre Noord.





- Voor de locatie de Boslaantjes zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd:
- 1.een gevarieerd dorps karakter door verspringende rooilijnen, afwisselende bouwhoogtes en verschillende woningtypes;
 - 2.een ingetogen architectuurtaal en een gelimiteerd materiaal- cq kleurenpalet dragen bij aan de samenhang tussen de delen;
 - 3.de woningen aan de Heistraat en de Fazantlaan sluiten aan bij de bestaande structuur ter plekke.
 - 4.de woningen aan de randen vormen de overgang van het woongebied naar het landschap;
 - 5.de bestaande bossage in het middengebied blijft grotendeels behouden;
 - 6.de hoofdontsluiting ligt aan de Heistraat, voor voetgangers en fietsers is er een verbinding met de Fazantlaan;
 - 7.waar mogelijk parkeren op eigen terrein, parkeren in openbaar gebied beperken.



De hoofdas van plangebied, in het verlengde van de Heidonk, sluit aan op de Heistraat. met in zuidelijke richting twee doodlopende woonstraten en vervolgens een eenrichtingsweg rond de groene openbare ruimtes. Een langzaam verkeersroute vormt de verbinding met de Fazantlaan. Deze doet ook dienst als calamiteitenontsluiting.



Nader bezien bestaat het plan uit een aantal delen:

Aan de randen:

- de zes woningen aan de Heistraat, deze zijn een verdere invulling van de aanwezige lintstructuur
- de solitaire woning aan de Fazantlaan.

Het middengebied bestaat uit een drietal structuren:

- de rijwoningen en tweekappers aan de woonstraten;
- de vrijstaande woningen als overgang naar de bosrand aan de westzijde en het weiland aan de oostzijde;
- de patio's, rijwoningen en tweekappers gegroepeerd rond het bosplein en het groenplein.



Binnen het plan worden in totaal 64 woningen gerealiseerd in verschillende typen.

Aan de Heistraat en de Fazantlaan betreft het voornamelijk vrijstaande woningen, in opdracht van particulieren ontworpen, met een eigen handschrift, maar passend binnen de criteria van het BKP.

De woningen in het binnengebied worden projectmatig ontwikkeld met een herkenbare vormtaal, hebben een gemeenschappelijk materiaalgebruik en een zorgvuldige, sprekende detaillering. De verscheidenheid komt verder voort uit de locaties van de woningen, zoals ligging aan en oriëntatie op het bos of in de woonstraat, en het type, zoals rijwoning, hoekwoning, vrijstaande woning of patio.



Een van de kenmerken van een dorpse bouwwijze is de afwisseling van goot- en nokhoogte van de woningen. In de Boslaantjes is hier gebruik van gemaakt door zowel tussen rij- en hoekwoningen als bij de vrijstaande en geschakelde woningen verschillende goot- en nokhoogten toe te passen. Deze maximale bouwhoogtes worden in het bestemmingsplan overgenomen.



- pannen donkerkleurig keramisch
- pannen rood keramisch
- sedum dakbedekking
- bitumen dakbedekking
- noklijn

Verdere variatie wordt bereikt door toepassing van verschillende kleuren dakpannen en variatie van de noklijn. Donkerkleurige keramische dakpannen hebben de overhand, op meerdere markante plekken zijn rode pannen toegepast. Platte daken met voldoende oppervlak worden voorzien van een groene/sedum dakbedekking.



Karakteristiek voor dorpen is een in de loop van de tijd ontstaan spel van terugliggende en naar voren geplaatste bouwwerken.

De op markante plekken gelegen “om de hoek” woningen hebben een tweezijdige oriëntatie. Hiervoor kunnen erkers, bijzondere entreepartijen of uitbouwen met een woonfunctie ingezet worden. Uit- of aanbouwen in de vorm van garages zijn bij hoeksituaties niet toegestaan. Voor een aantal woningen is een beperkte verbijzondering van de zijgevel gewenst.

De acht patio's aan de zuidrand vormen een ensemble met verspringende voorgevelrooilijnen, variatie in gevelindeling en materiaalgebruik en geringe hoogteaccenten. Het ensemble eindigt bij de vrijstaande woning aan de bosrand, die als scharnierpunt in materiaalgebruik past bij de patio's, maar in architectuur en grootte refereert naar de overige woningen in de bosrand.



Om auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld te weren wordt waar mogelijk op eigen terrein geparkeerd. Dit betekent dat bij vrijstaande woningen, tweekappers en geschakelde woningen twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Voor de rijwoningen, de patiowoningen en de bezoekers zijn, verspreid over het plangebied, voldoende aanvullende parkeerplaatsen in het openbaar gebied voorzien.



voorbeeld parkeercoffer



afwisselend straatbeeld



verspringende voorgevelrooilijnen



variatie in nok en goothoogte

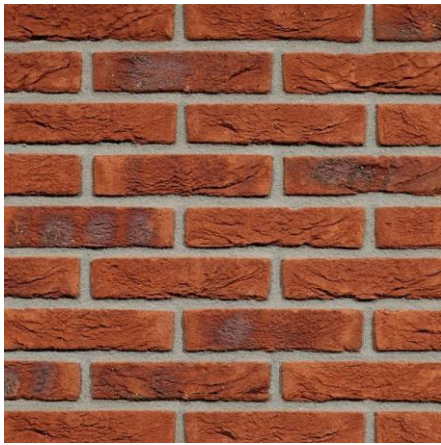


groen wegprofiel

De Boslaantjes krijgt, als onderdeel van Waalre-Noord, een dorps karakter. Dit wordt bereikt door verspringende voorgevelrooilijnen, nokhoogtes en goothoogtes. Voortuinen die afwisselend aan trottoirs of grasbermen grenzen, variatie in woningtypes, en “groene” wegprofielen.

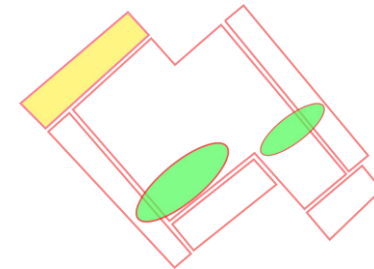
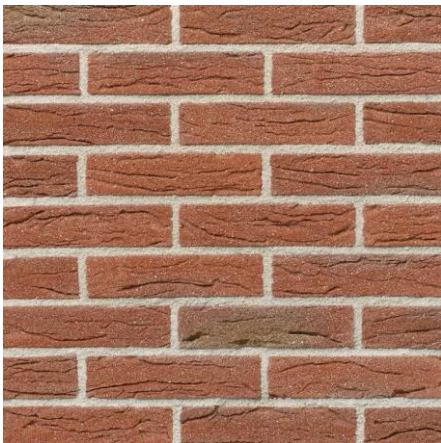
Het architectonisch beeld is overwegend traditioneel, met plaatselijk gelegenheid voor eigentijdse invullingen.

De Boslaantjes wil familie zijn van de andere buurten, maar dan wel als “neven en nichten”, met een zelfde aandacht voor de architectuur, sprekende detaillering en materiaalgebruik. Om deze reden heeft één beeldtaal en een gelimiteerd kleurenpalet de voorkeur.



De woningen aan het lint aan de Heistraat spiegelen zich qua architectuur en materialisatie aan hun overburen en zijn daarbij los te zien van het achterliggende gebied. De gevels worden opgetrokken in roodkleurige baksteen, met geschilderde houten delen als aanvulling. De boerderijwoningen zijn wit gekeimd.

De daken worden afgedekt met donkerkleurige of rode keramische pannen.



stedenbouw

Bouwblok

- lintbebouwing, verwijzing naar langgevelboerderij, parallel aan de straat, afgewisseld met woningen met samengestelde of dwarskappen. De korrelgrootte komt overeen met de reeds aanwezige bebouwing aan de overzijde van de straat.

Rooilijn

- verspringingen van hoofdmassa tot hoofdmassa tot maximaal 2 meter achter de rooilijn;
- voortuin van minimaal 3 meter;
- de afstand van de perceelsgrens tot de voorgevel van de boerderijwoningen dient te worden beperkt;

Dakenlandschap

- afwisselend langs- en dwarskappen

Bouwhoogte

- boerderijwoningen één laag met forse kap
- maximaal twee lagen met een kap voor de woningen die niet refereren aan de langgevelboerderij.
- normale verdiepingshoogte, onder de kap mogelijkheden voor woonruimte.

Aan- en bijgebouwen

- aanbouwen vallen altijd onder het (vervormde) dak van het hoofdvolume.
- bijgebouwen worden aan een zijde van het hoofdgebouw geplaatst om het doorzicht naar achteren te behouden. Garages op hoeken aan de openbare weg zijn niet toegestaan.

Parkeren

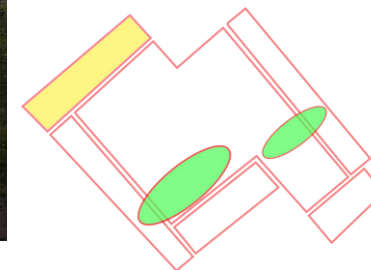
- per woning zijn twee parkeerplaatsen op eigen terrein vereist.



2 onder één kap als langgevelboerderij



verspringende rooilijn, straatprofiel met structureel groen



architectuur

- overwegend traditioneel, sprekende detaillering

Kapvorm:

- langgerekte kap, zadeldak of mansarde, eventueel met wolfs- of schilddakeind. Het hoofdvolume heeft een symmetrische kap.

Dakhelling:

- zadeldaken en vanaf de straat zichtbare pannendaken: minimaal 43°. Bij mansardekap onderste helling minimaal 60°, combinatie van steile dakhelling en plat dak hellende deel tussen minimaal 60° en 80°.

Plasticiteit:

- boerderijwoningen: eenvoudig hoofdvolume met aan de voorzijde en zijanten slechts beperkte ingrepen.
- overige woningen een uitgesproken entreepartij en middenpartij, erkers, dakkapellen of schoorstenen.
- ramen met onderverdelingen, kozijnen wit, in moderne/eigentijdse uitvoering wit of grijs.

materialen

Daken

- donkerkleurige keramische pannen of rode keramische pannen

Gevels

- vrijstaande woningen overwegend baksteen, toepassing van houten delen ook denkbaar. Baksteen roodbruin met plaatselijk, wit geschilderde houten delen;

- boerderijwoningen wit gekeimd;

erfafscheidingen:

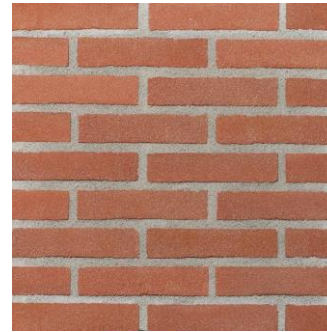
- voorzijde (en bij hoekwoningen om de hoek) beukenhaag, circa 70 cm hoog.
- zijkant grenzend aan openbaar gebied beukenhaag, vanaf 3 m achter de voorgevel manshoog.



1 laag met forse kap

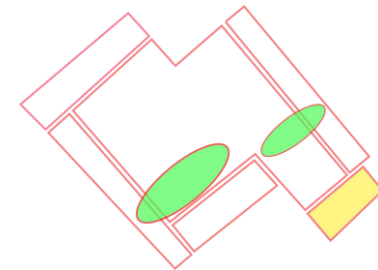


uitgesproken entreepartij, verspringsing in voorgevel



bestaande woningen Fazantlaan

Het perceel aan de zuidzijde ligt afgescheiden van het middengebied en wordt ontsloten op de Fazantlaan. Het perceel wordt omzoomd door bomen en krijgt daarmee het karakter van een boskamer. De woning heeft een eigen karakter maar voegt zich in kleurstelling grotendeels naar de bestaande woningen aan de Fazantlaan.



stedenbouw

Bouwblok

- vrijstaande woning.

Dak

- plat dak, sedum dakbedekking.

Bouwhoogte

- een tot twee lagen.

Parkeren

- twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Type erf

- centraal geplaatst op ruime kavel.

architectuur

- modern/eigentijds, ingetogen detaillering, solitaire uitstraling.

Plasticiteit

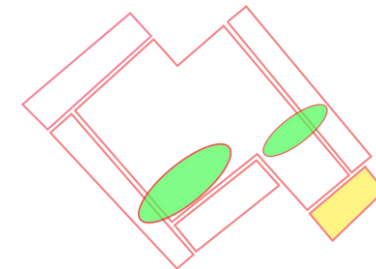
- geleed hoofdvolume;
- raampartijen voorzien van onderverdeling in wit of grijs.

materialen

- baksteen beige/brons tot rood; deels wit (geschilderde baksteen, naturel of wit geschilderde houten delen);
- dakbedekking sedum.

erfafscheiding

- omgeven door houtopstanden.





De woningen worden voornamelijk opgetrokken in baksteen in gevarieerde, overwegend lichte aardetinten, brons/beige tot bruin/rood. De houten zijn geschilderd in lichte tinten, of blijven naturel.

Hellende daken worden afgedekt met donkerkleurige of rode keramische dakpannen, platte daken worden afgedekt met sedum.

stedenbouw

Bouwblok

- tweekappers, enkele vrijstaande woningen op hoeksituaties, rijwoningen
- Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie.

Dakenlandschap

- zadeldak, schilddak. Plaatselijk topgevel bij hoekwoning in de rij;

Bouwhoogte

- variatie in bouwhoogte van 1 tot 2 bouwlagen met kap; onder de kap mogelijkheden voor woonruimte.

Parkeren

- vrijstaande en geschakelde woningen: parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- woningen in de rij: parkeren vindt plaats in het openbaar gebied;

Rooilijn

- verspringingen van hoofdmasa ten opzichte van naastgelegen bebouwing;
- verspringende voorgevelrooilijn bij meer dan 4 woningen in een rij;

Type voorerf

- voortuin van minimaal 2 meter tot de voorgevelrooilijn. De overgang van openbaar naar privé wordt geaccentueerd door mee ontworpen tuin entrees, luifels en sprekende voordeuren.

Aan- en bijgebouwen

- vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen;
- bijgebouwen worden bij vrijstaande woningen zo opgesteld dat zoveel mogelijk langs woningen het groen in zij- en achtertuin zichtbaar blijft.
- Garages op hoeken aan de openbare weg zijn niet toegestaan.



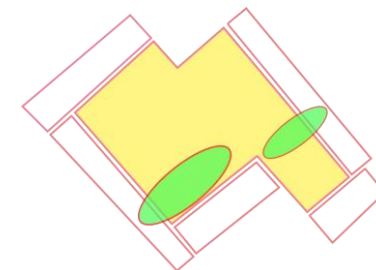
accent op hoofdingang



tweezijdige oriëntatie hoekwoning



met beukenhaag afgeschermd parkerkoffer



architectuur

- overwegend traditioneel, niet historiserend;

plasticiteit

- eenduidig hoofdvolume;
- sprekende detaillering;
- variatie in gevelcompositie;
- Ramen voorzien van onderverdeling in wit of grijs.

materialen

- overwegend baksteen, beperkte toepassing houten delen;
- kleuren: baksteen beige/brons of lichtbruin; Deels (wit) geschilderde houten delen, wit stucwerk.
- Donkerkleurige keramische dakpannen afgewisseld met rode pannen;

erfafscheidingen

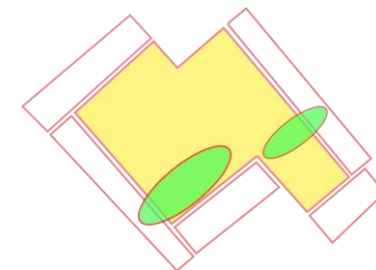
- voorkant en bij hoekwoningen om de hoek: lage beukenhagen circa 70 cm hoog;
- zijkant aan openbare weg beukenhagen manshoog vanaf 3 m achter de voorgevel;
- achterzijde: hekwerk manshoog.

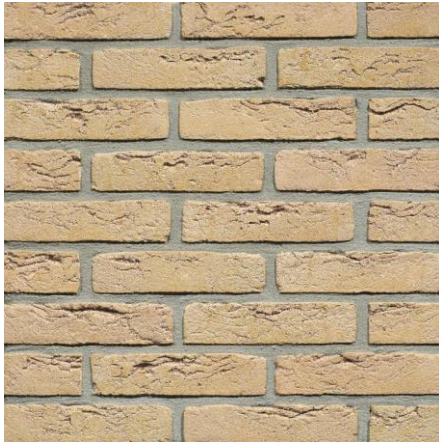


verspringende rooilijnen en nokrichtingen, geaccentueerde ingang

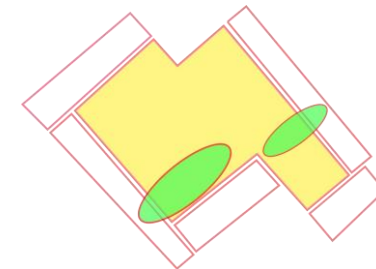


voortuinen als overgang van openbaar naar privé.





Het middengebied kent een beperkt licht kleurenpalet, de variatie wordt hier voornamelijk bereikt door variatie in voorgevelrooilijnen, de bouwhoogtes en het gebruik van lichtgekleurde houten gevelpanelen. De verschillende types in dit gebied dragen mede bij aan een afwisselend straatbeeld.



stedenbouw

Bouwblok

- vrijstaande woningen als overgang naar bos en weide als begrenzing van het middengebied;

Dakenlandschap

- zadeldaken, schilddak

Bouwhoogte

- overheersend: twee lagen met kap, een enkele keer een of anderhalve laag met kap.

Verdiepingshoogte

- normaal, onder de kap mogelijkheden voor woonruimte.

Parkeren

- per woning zijn twee parkeerplaatsen op eigen terrein vereist.

Rooilijn

- verspringingen van hoofdmassa ten opzichte van naastgelegen bebouwing;

Type voorerf

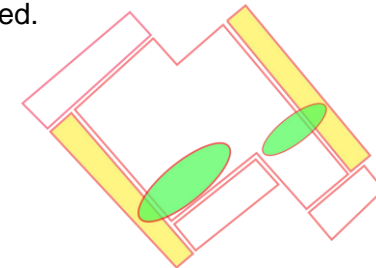
- voortuin van minimaal 3 meter tot de voorgevelrooilijn.

Aan- en bijgebouwen

- vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen;
- bijgebouwen worden zo opgesteld dat zoveel mogelijk langs woningen het groen in zij- en achtertuin zichtbaar blijft.
- Garages op hoeken aan de openbare weg zijn niet toegestaan;



Het middengebied wordt als het ware ingesloten door de vrijstaande woningen aan de bosrand en de weide. Dit idee wordt versterkt door donkerder metselwerk voor de woningen aan bosrand en weide, en een duidelijk lichtere kleur voor de woningen in het middengebied.



architectuur

- Overwegend traditioneel;

plasticiteit:

- sprekende detaillering;
- ruime dakoverstekken;
- vormgegeven entree;
- relatie met bosrand;
- ingrepen aan voor- en zijkant (erkers, luifels, tuinkamers);
- ramen voorzien van onderverdeling in wit of grijs.

materialen

- overwegend baksteen, gedeeltelijk hout. Baksteen brons bruin,, wit geschilderde houten delen,;
- overwegend donkerkleurige keramische dakpannen, sporadisch rode keramische pannen.

erfafscheidingen

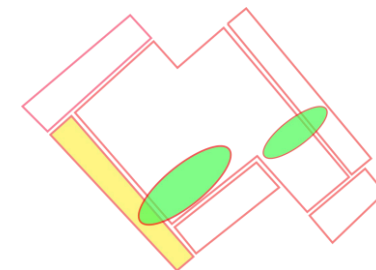
- voorzijde (en bij hoekwoningen om de hoek) lage beukenhaag, circa 70 cm hoog, tot achter de voorgevelrooilijn;
- zijkant grenzend aan openbaar gebied beukenhaag, hoogte afgestemd op zichtrelatie met de bosrand.



woning als overgang naar bosrand

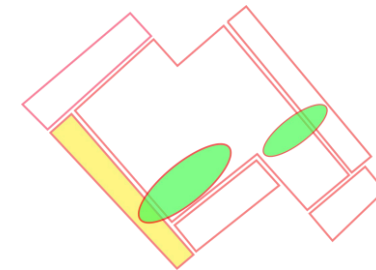


relatie met bosrand





De vrijstaande woningen aan de bosrand vormen de overgang naar de bebouwing naar het middengebied. Aan de bosrand past een meer gedempte sfeer, met donkerkleurige bakstenen. Er is tevens ruimte voor houten panelen in lichte kleuren. De daken worden afgedekt met donkerkleurige of rode keramische pannen.



architectuur

- Overwegend traditioneel,

plasticiteit

- beperkte geleding van het hoofdvolume;
- ruime dakoverstekken;
- vormgegeven entree;
- relatie met weide
- ingrepen aan voor- en zijkant (erkers, luifels, tuinkamers).
- Ramen voorzien van onderverdeling in wit of grijs.

materialen

- overwegend baksteen, gedeeltelijk hout. Baksteen brons bruin, wit geschilderde houten delen,;
- overwegend donkerkleurige keramische dakpannen, sporadisch rode keramische pannen.

erfafscheidingen

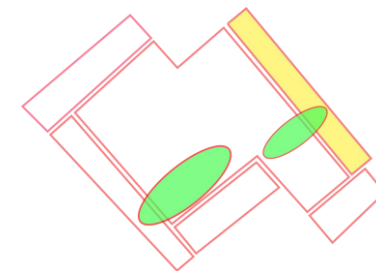
- voorzijde (en bij hoekwoningen om de hoek) beukenhaag, circa 70 cm hoog;
- zijkant aan openbare weg beukenhagen manshoog vanaf 3m achter de voorgevel;
- zijkant grenzend aan openbaar groengebied beukenhaag, hoogte afgestemd op zichtrelatie met het weiland.



bepaalde geleding, ruime dakoverstekken

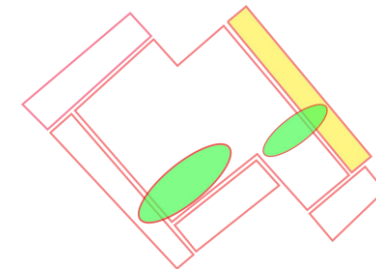


relatie met weide





De vrijstaande woningen aan de weide vormen de overgang naar het middengebied. Ook voor deze woningen is gekozen voor een overwegend donkerkleurige baksteen. Als variatie in het gevelbeeld kunnen lichtgeleurde of witte houten panelen worden toegepast. De daken worden afgedekt met donkerkleurige of rode keramische dakpannen.



ensemble

- De acht patio's vormen één ensemble, eindigend op de vrijstaande woning aan de bosrand;

articulatie van de gevelwand

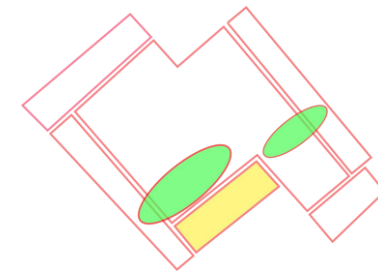
- asymmetrische sprongen in de voorgevelrooilijn;
- plaatselijke hoogteaccenten;
- variatie in de gevelindeling;
- accentuering van de hoek naar het openbaar gebied;
- platte daken, of licht hellende lessenaarsdaken op hoogteaccent;

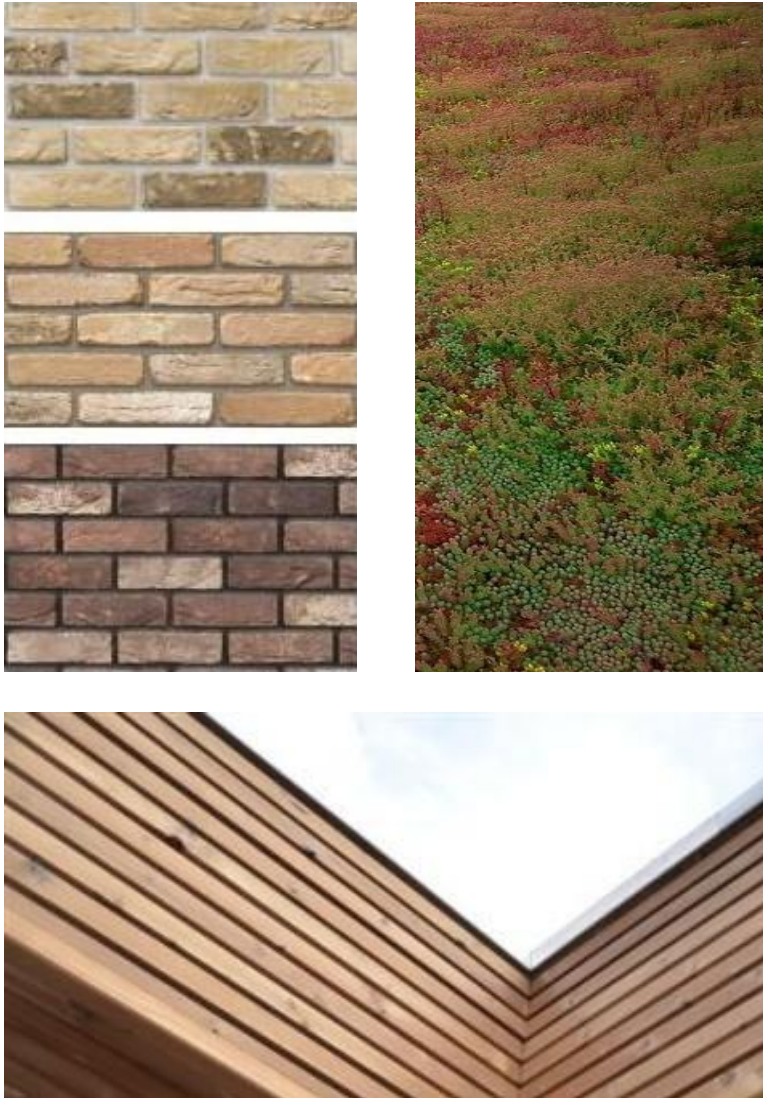
materialen

- baksteen lichtbrons tot bruin brons, in combinatie met hout;
- kozijnen in wit en/of aardtinten,
- dakbedekking patio's: sedum.

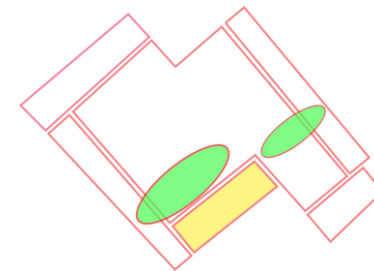
erfscheidingen

- voorkant en bij hoekwoningen om de hoek: beukenhagen circa 70 cm hoog;
- zijkant aan openbare weg beukenhagen manshoog vanaf 3 m achter de voorgevel.





De zuidrand van het gebied wordt gevormd door een ensemble van een achttal patio's. Het metselwerk is bronskleurig tot donker, met naturelkleurige houten geveldelen. De patio's hebben een sedum dakbedekking. Variatie van het gevelbeeld wordt verder bereikt door asymmetrische verspringingen in de voorgevelrooilijn, afwijkende gevelindelingen en geringe hoogteaccenten. Het ensemble eindigt bij de vrijstaande woning aan de bosrand, die als scharnierpunt in materiaalgebruik past bij de patio's, maar in architectuur en grootte refereert naar de overige woningen in de bosrand.



Het is de ambitie van de gemeente Waalre voorloper te zijn op het gebied van duurzaam gemeentelijk beleid en innovatieve energiezuinige concepten als uitgangspunt voor nieuwbouw in Waalre toe te passen. De gewenste maatregelen moeten duidelijk en toetsbaar zijn. Ze dienen ook voor alle bij het project betrokken partijen bruikbaar zijn om afspraken te kunnen maken over de prestatie bij de oplevering van het gebouw. Dit vraagt om effectieve communicatie met alle betrokken bouwpartijen. Om de effecten van deze duurzame ingrepen in de gebouwde omgeving zichtbaar te maken gebruikt de gemeente Waalre de GPR methodiek. Er wordt op vijf aspecten getoetst, namelijk energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. In het gemeentelijk beleid is vastgelegd dat op energie een tien gescoord moet worden. In het plan voor de Boslaantjes is met de relatief gunstige zon georiënteerde verkaveling rekening gehouden met deze eis. Voor de toepassing van de bijbehorende duurzaamheidsmaatregelen gelden de volgende ontwerpuitgangspunten:

- dakpanelen integreren in daksysteem;
- zonnepanelen afstemmen op de kleur van de dakpannen;
- zonnepanelen op platte daken in lage oost-west opstelling;
- dakdoorvoeren worden gebundeld in schoorsteen;
- formaat en plaatsing dakramen afstemmen op zonnepanelen.



Duurzaamheid en materiaalgebruik

- toepassing van sedum dakbedekking op platte daken. Dit heeft een gunstig effect op de efficiëntie van de panelen, zorgt voor een vertraagde afvoer van het regenwater, en heeft een gunstige invloed op de levensduur van de dakbedekking.
- toepassing van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink zijn niet toegestaan;
- er mag alleen FSC-goedgekeurd hout gebruikt worden.

Duurzaamheid en water

Het hemelwater van de daken en wegen wordt in het plangebied geïnfiltreerd.

Duurzaamheid en openbare ruimte

Bij de herziening van het stedenbouwkundig plan is een inspanning gedaan om de centrale bossage, voornamelijk bestaande uit volgroeide loofbomen, zoveel mogelijk te behouden. Een dergelijke plek is van grote waarde voor de buurt. Het bos draagt bij aan de leefbaarheid, is een leer/speelplek voor kinderen en een verblijfplaats voor vogels en vleermuizen. Deze plek draagt bij aan de duurzaamheidsambitie van het plan.





Legenda

Verharden oppervlakten

- Rijbaan (GBK, keifmaat, KK-80 Bruno (rood-bruin), Wienerberger, keperverband)
- Rijbaan Fazuantlaan, aansluiten bij bestaande verharding, (GBK, dikformaat, rood-bruin, keperverband)
- Trottoir (betontegel, 30x30x6 cm, Structura donkergrijs, Struyk Verwo Infra, halfsteensverband)
- Fietspad (BSS, keifmaat, Structura donkergrijs, Struyk Verwo Infra, keperverband)
- Parkeervakken (GBK, keifmaat, KK-80 Nero (inktzwart), Wienerberger, elleboogverband Vakaanduiding d.m.v. Brickeno's, gekloofde Belgische hardsteen)
- Halfverharding (Gravier d'or)
- Kavel

Inrichtingselementen

- Bank, Velopa type Siesta met HPL plank met houtnerf, 200x80
- Afvallbak, Beta International type Bin system, enkelzijdig, RAL 7016
- Speelplek, reservering ruimte
- Trafo, reservering ruimte

Verlichting

- Verlichting straten, Philips Metronomis LED Fluid, type BDS 670
- Verlichting parkeerplaatsen, Philips Metronomis LED Torch, type BDS 650

Groen

- Gras
- Bloemrijke ruigtekruiden
- Beukenhaag, ca. 70 cm hoog
- Beukenhaag, ca. 180 cm hoog
- Hekwerk, begeleiding van haag bij erfgrans naar parkeerhoven, bos en speelveld - Hoogte hekwerk gelijk aan hoogte van de haag, ca. 180 cm of ca. 70 cm
- Bloemrijke heesters, ca. 50 cm hoog
- Gemengde onderbegroeiing, gebiedseigen soorten
- Nieuwe boom
- Bestaande boom, ingemeten
- Bestaande boom, locatie inschatting vanaf luchtfoto





laanbeplanting in brede grasberm



erfafscheiding hoge haag ca. 1.80m



erfafscheiding lage haag ca. 0.70m



groenstrook in straatprofiel, kleine niveaoverschillen

Groen in de wijk

De groenstructuur in de wijk De Boslaantjes is gebaseerd op het van oudsher aanwezige groen in het gebied. Het betreft met name enkele bosschages, weiden en houtsingels. Dit groen geeft de wijk een eigen identiteit en karakter zodat De Boslaantjes duidelijk herkenbaar is binnen Waalre-Noord. Daarnaast draagt het groen bij aan een prettig beeld en comfortabel verblijfsklimaat.

Buurtontsluitingsweg

Vanaf de Heistraat begeleidt een eenzijdige laanbeplanting bestaande uit bomen van de eerste grootte in een brede grasberm de buurtontsluitingsweg van De Boslaantjes. De laanbeplanting ondersteunt de functie van deze weg, die het verkeer uit en naar de buurt verzorgt. Het is voor de oriëntatie belangrijk dat de weg goed herkenbaar is ten opzichte van de woonstraten.

Woonstraten

Het groen in de woonstraten is informeel van aard. De erfafscheiding wordt gevormd door lage hagen, bomen komen incidenteel voor in een grasberm en dragen bij aan een aantrekkelijk groen beeld. De woonstraten krijgen een dorps profiel, het niveauverschil tussen rijbaan, groenstrook en voetpad is klein. In de woonstraten is een eenzijdig trottoir aanwezig en vindt langsparkeren plaats in vakken. In een enkele straat wordt haaks geparkeerd waarbij het beeld verzacht wordt door een boom.



meerstammige boom als blikvanger



erfafscheiding gemengde struweelheg ca. 3.00m



meerstammige boom als blikvanger



avontuurlijke speelplek in het bos

Daarnaast vindt het merendeel van het parkeren plaats in twee parkeerhoven die door een lage haag omgeven worden.

De twee doodlopende woonstraten krijgen aan het eind een verbijzondering d.m.v. een groene verbreding (gras) met een meerstammige boom als markante blikvanger (bloesem, herfstkleur).

Randen van de wijk

De rand van de wijk aan de westzijde vormt de overgang naar de hier gelegen bosschage. Het bos mag beleefbaar zijn tot ver in de wijk, een bestaande uitloper van dit bos wordt dan ook opgenomen in de verkaveling en maakt onderdeel uit van het openbaar groen in de buurt.

Aan de oostzijde van de wijk vormt een grasweide de overgang naar de aangrenzende houtsingel en akkers. Deze wordt, net als de bosschage, middels een uitloper opgenomen in de verkaveling. De erfafscheidingen aan beide randen van de wijk dienen een duidelijk begrensd te worden door een gaashekwerk met haag.

Fiets- en wandelroutes

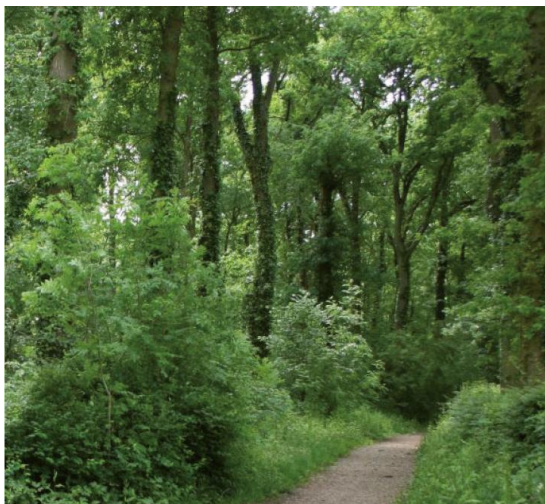
Twee nieuwe wandelpaden verbinden De Boslaantjes met het bos en de fruittuin aan de Bleek. De plek tussen de kruising van paden vormt een mooie locatie voor een avontuurlijke informele speelplek in het bos.

Natuurwaarden

Waar mogelijk worden de natuurwaarden van het openbaar groen vergroot voor insecten, vlinders, vogels en kleine zoogdieren zoals muizen, eekhoorns, egels, etc.

Beeldkwaliteitsplan de Boslaantjes, Waalre Noord

groenstructuur



gemengd bos met onderbegroeiing



bloemrijke kruidenbeplanting wadi



houtsingel

Water

In het algemeen wordt het van de daken en verharde oppervlakten afkomende hemelwater opgevangen en, indien nodig, ondergronds naar bergingsvoorzieningen toe geleid, waar vandaan het in de bodem kan infiltreren.

Wadi

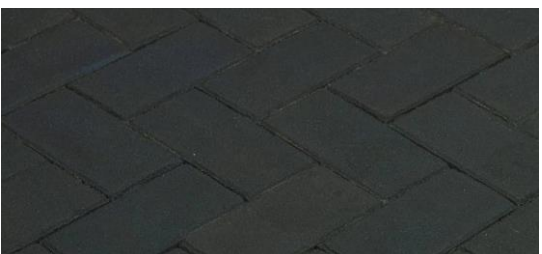
In de groene uitloper met gras en enkele bomen, wordt een wadi aangelegd. Het hemelwater van de rondom gelegen woningen kan hierin worden opgevangen en infiltreren in de bodem. De wadi zal tijdens en na regenbuien water voeren, waarna dit water in de bodem wegzakt. Door het toepassen van een meer natuurlijke bloemrijke vegetatie in de wadi verhoogt de belevingswaarde voor de omwonenden. Daarnaast zijn de bloemrijke kruiden waardevol voor insecten en vlinders.



KK-80 Bruno



Structura 30x30x6



KK-80 Nero



Velopa Siësta



Beta Bin



gekloofde Belgische hardsteen



Philips Metronomis Fluid



Philips Metronomis Torch

De Boslaantjes maakt onderdeel uit van Waalre Noord. Om de eenheid in de openbare ruimte te bewaren komen de verharding en het straatmeubilair in de Boslaantjes overeen met de toegepaste materialen in Waalre Noord fase 1a en Heistraat Noord. Afwijkingen hierop zijn niet toegestaan.

Verharding

- Trottoirs: Tegels: 30 x 30 x 6, Structura donkergrijs, Struyk Verwo Infra;
- Banden: diverse maten hardsteenkleur, De Hamer beton;
- Straatstenen/klinkers: KK-80 Bruno (rood-bruin), Wienerberger;
- Parkeerplaatsen: KK-80 Nero (inktzwart), Wienerberger. Parkeervak aanduiding middels Brickeno's (gekloofde Belgische hardsteen) en een Geomix voegvulling;
- Wandelpaden: halfverharding Gravier d'or;
- Bospaadjes: onverhard, zandpaden.

Straatmeubilair

Verlichting:

- Straten: Philips Metronomis LED Fluid. Kleur RAL 7016
- Parkeerplaatsen: Philips Metronomis LED Torch. Kleur RAL 7016

Banken:

- Velopa type Siësta met draadgaas Afvalbakken:
- Beta International type Bin system, enkelzijdig. Inclusief verdeler en betonconsole. Kleur RAL 7016

**Van Grunsven
Ontwikkeling**



Hoogstraat 21
Postbus 27, 5469 ZG Erp
Tel. (0413) 211 841
info@grunsvengroep.nl
www.grunsvengroep.nl