

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 – 37
4811 GB Breda
telefoon 076-5225262
fax 076-5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

DE SMARAGD

Molenstraat – Dreefstraat, Waalre Beeldkwaliteitplan



i.o.v. Lagis Bouw bv

werknummer:	02164.005
opdrachtgever:	Lagis Bouw bv
contactpersoon:	Dhr. R. van Dijk
datum:	19-03-2013
referentie:	02164.005bkp14
projectverantwoordelijke:	Mevr. Ir. C.M. Muskens

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
2	Stedenbouwkundige Opzet	5
	2.1 Stedenbouwkundig plan	5
	2.2 Woningbouwprogramma	7
	2.3 Groen en water	8
	2.4 Verkeer en parkeren	9
	2.5 Architectuureenheden en primaire oriëntatie	10
3	Beeldkwaliteitscriteria	13

Bijlage: Inrichtingsplan De Smaragd, Rob Wagemakers landschapsarchitect, 25-10-2012

1 INLEIDING

Lagis Bouw bv is voornemens het plan 'De Smaragd' te ontwikkelen, een woningbouwontwikkeling aan de zuidwestzijde van de kern Waalre, gemeente Waalre. De gronden zijn gelegen tussen de Molenstraat aan de zuidzijde, de Dreefstraat aan de noordzijde en de Smeleweg aan de oostzijde. Het project betreft de ontwikkeling van 42 woningen. De ontwikkeling is een uitwerking van de gemeentelijke gebiedsvisie 'Kansen voor nieuwe combinaties, visie op de westrand van Waalre-dorp'. Op basis van de uitgangspunten in de gebiedsvisie heeft Lagis Bouw bv een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Het stedenbouwkundig plan toont de ontwikkeling van 42 woningen. De woningen zijn geclusterd in vier groene kamers, ontsloten vanaf een nieuwe weg tussen de Molenstraat en de Dreefstraat. Deze nieuwe weg dient voor de ontsluiting van de groene kamers en als nieuwe ontsluiting voor het sportpark aan de Dreefstraat. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een compacte situering van de woningen op het perceel, inclusief alle aan- en bijgebouwen. De bebouwing wordt geconcentreerd binnen een bouwblok waarmee een groene inrichting van het verdere perceel mogelijk is. Het (aan te planten) groen op de privé-percelen moet invulling geven aan het beeld van de groene kamers en zorgen voor passende overgangen naar omliggende straten en percelen. De clustering van de woningen in vier kamers leent zich uitstekend om binnen een cluster een familiale verbinding te maken tussen de ontwerpen.

Voor de ontwikkeling van het plangebied is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. In het beeldkwaliteitplan staan de kwaliteiten van de locatie en het stedenbouwkundig plan voorop. Het is belangrijk om deze kwaliteiten verder te vertalen in eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitplan heeft meerdere functies. Het laat de kansen van het plangebied zien in het verlengde van het stedenbouwkundig plan en werkt daarmee inspirerend voor bijvoorbeeld architecten. Tevens heeft het ook een duidelijke communicatieve functie. Het plan maakt voor iedereen inzichtelijk wat de (on)mogelijkheden zijn van een ontwikkeling en is tegelijkertijd een transparant toetsingskader. Het beeldkwaliteitplan zal worden vastgesteld door de gemeente Waalre.



2 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

2.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De ontwikkeling is een uitwerking van de visie op de westrand van Waalre-Dorp zoals de gemeente die heeft opgesteld. In de visie wordt aangegeven dat de gemeente de kwaliteiten van het kleinschalig cultuurlandschap veilig wil stellen en verder wil ontwikkelen. Het totale gebied van de westrand wordt in de visie gezoneerd in vijf deelgebieden waarvoor, op basis van hun specifieke kwaliteiten, ontwikkelingsrichtingen worden aangegeven vanuit de doelstelling 'versterken en inpassen'. De zonering is gebaseerd op de noordzuidrichtingen in het landschap. Het plangebied ligt in het deelgebied 'dorpsrand' waarvoor aangegeven wordt dat middels een dorpsrandverweving van rood en groen hier een duurzame overgang kan worden gemaakt van het dorp naar het buitengebied.

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op het principe van het creëren van een groen / rode dorpsrand zoals aangegeven in de visie. Het nieuwe woongebied sluit aan op de te legaliseren bebouwing aan de Dreefstraat. Door de invulling krijgt Waalre een duurzame dorpsrand die de overheersende noordzuid richtingen in het landschap versterkt.

De woningen zijn gesitueerd in vier clusters die als groene kamers in het landschap liggen. Zowel aan de Dreefstraat als aan de Molenstraat zijn een beperkt aantal woningen op de weg georiënteerd. Hiermee wordt het landelijke karakter van de wegen versterkt en een geleidelijke overgang gerealiseerd van de extensieve bebouwing in het buitengebied naar de intensievere bebouwing in de kom.

Het betreft de ontwikkeling van 36 vrijstaande woningen en een zestal rijwoningen. De lage woningdichtheid die hiermee wordt gerealiseerd sluit aan op het uitgangspunt van het realiseren van een groen / rode dorpsrand. Het realiseren van de vrijstaande woningen op ruime kavels en geconcentreerd binnen een bouwblok, zorgt voor een groene invulling van de percelen en hiermee het groene karakter van de buurt. Binnen het plan worden kavels gerealiseerd van verschillende groottes en hiermee verschillende prijscategorieën. In de stedenbouwkundige opzet kennen deze kavels wel een gelijke benadering en zijn dan ook niet specifiek te onderscheiden. Hiermee ontstaat een sterke eenheid en

samenhang binnen het plan. De rijwoningen worden gerealiseerd in twee kleine clusters. De kleine schaal van de twee rijen zorgt ervoor dat de woningen binnen de verkavelingsopzet van de vrijstaande woningen passen.

De Dreefstraat wordt met de Molenstraat verbonden door centraal in het gebied een ontsluitingsweg aan te leggen. Deze weg ontsluit zowel de vier clusters als het sportterrein. Door deze nieuwe ontsluiting van het sportterrein, kan de Dreefstraat ter hoogte van de Smeleweg worden afgesloten voor autoverkeer. Hierdoor wordt het probleem van verkeersoverlast in de Dreefstraat opgelost.

De openbare ruimte kent een heldere opzet van een hoofdontsluitingsweg tussen de Dreefstraat en de Molenstraat met daaraan vier zijwegen. De woningen worden ontsloten vanaf de zijwegen en vanaf de Dreefstraat en de Molenstraat. Ze worden níet ontsloten vanaf de hoofdontsluitingsweg zodat deze weg enkel een ontsluitingsfunctie heeft van de zijwegen en van het sportterrein. Alle wegen in het plangebied krijgen aan twee zijden groene bermen die het groene beeld van de buurt mede zullen bepalen.

2.2 WONINGBOUWPROGRAMMA

Het project betreft de ontwikkeling van 36 vrijstaande woningen en een zestal rijwoningen (goedkope sector). De kavelgrootte van de vrijstaande woningen varieert van 500 m² tot 1.300 m². De variatie in kavelgrootte zorgt voor een differentiatie in prijscategorieën waarmee een brede doelgroep wordt aangesproken op de woningmarkt. De differentiatie sluit ook aan op het woningbouwbeleid van de gemeente Waalre.

In de stedenbouwkundige opzet kennen de kavels, ondanks het verschil in grootte, wel een gelijke benadering en zijn dan ook niet specifiek te onderscheiden. Door het realiseren van twee kleine clusters van 3 rijwoningen passen deze ook binnen de verkavelingsopzet van de vrijstaande woningen. Hiermee ontstaat een sterke eenheid en samenhang binnen het plan. De woonbuurt is opgebouwd vanuit vier groene kamers als passende overgang van het agrarisch gebied naar de bebouwde kom. Door de situering van de grotere kavels aan de rand van het plangebied heeft de buurt een uitstraling naar de omgeving in een lage dichtheid en met een sterk groen karakter.

2.3 GROEN EN WATER

Voor de ontwikkeling van 'De Smaragd' is een inrichtingsplan opgesteld door landschapsarchitect Rob Wagemakers, d.d. 25-10-2012. Het inrichtingsplan is bijlage bijgevoegd bij het beeldkwaliteitplan.

De woningen zijn gesitueerd in vier clusters die als groene kamers in het landschap liggen. De belangrijkste groenstructuur bestaat uit boombeplanting die de hoofdontsluiting begeleidt. Het betreft de bestaande groenstructuren aan de Molenstraat, de groene berm aan de Dreefstraat die ruimte biedt voor de gewenste bomenstructuur en boomgroepen in de groenberm van de nieuwe ontsluitingsweg.

In het gehele gebied worden natuurlijke bermranden gerealiseerd langs de wegen die ruimte bieden voor bomen. De keuze voor de boomsoort wordt afgestemd op de functie van de weg. Op de woonhoven worden bomen geplaatst in een informele speelse setting waarbij de ruimte multifunctioneel gebruikt kan worden als verblijfsgebied / speelruimte en parkeerruimte.

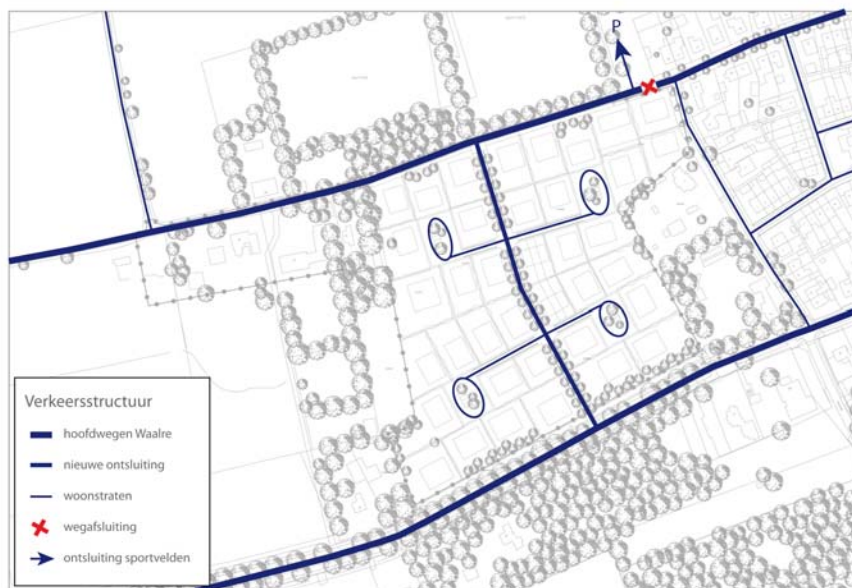
De realisatie van vrijstaande woningen op ruime kavels zorgt voor een groene invulling van de percelen en hiermee de geleidelijke overgang naar het buitengebied. Er zullen groene erfafscheidingen worden gerealiseerd met hagen waarbij de soortkeuze per cluster wordt afgestemd. Er ontstaat een heldere overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. Hierbij sluiten de bestaande woonpercelen aan de Dreefstraat aan op het nieuwe woongebied en zorgen samen voor een duurzame afronding van de kern. Voor de percelen die met de achtertuinen grenzen aan de Molenstraat en de Dreefstraat is specifiek aandacht besteed in het inrichtingsplan. Aan de achterzijde van het perceel wordt een groeninrichting aangebracht ter versterking van het groene karakter van de Molenstraat en de Dreefstraat. Het betreft een gemengde beplanting van inheemse soorten. Tevens wordt een groeninrichting gerealiseerd aan de achterzijde van het perceel Smeleweg 2 ter afscherming van de nieuwe woonpercelen. Ook hier betreft het een gemengde beplanting van inheemse soorten.



Boomgroepen ontsluitingsweg, bomen in woonhoven en groeninrichting woonhoven

2.4 VERKEER EN PARKEREN

In het plan wordt de Dreefstraat met de Molenstraat verbonden door centraal in het gebied een ontsluitingsweg aan te leggen. Deze weg ontsluit zowel de vier clusters als het sportterrein. Door deze nieuwe ontsluiting van het sportterrein, ontstaat de mogelijkheid om de Dreefstraat ter hoogte van de Smeleweg af te sluiten voor autoverkeer. Hierdoor kan het probleem van verkeersoverlast in de Dreefstraat worden opgelost.

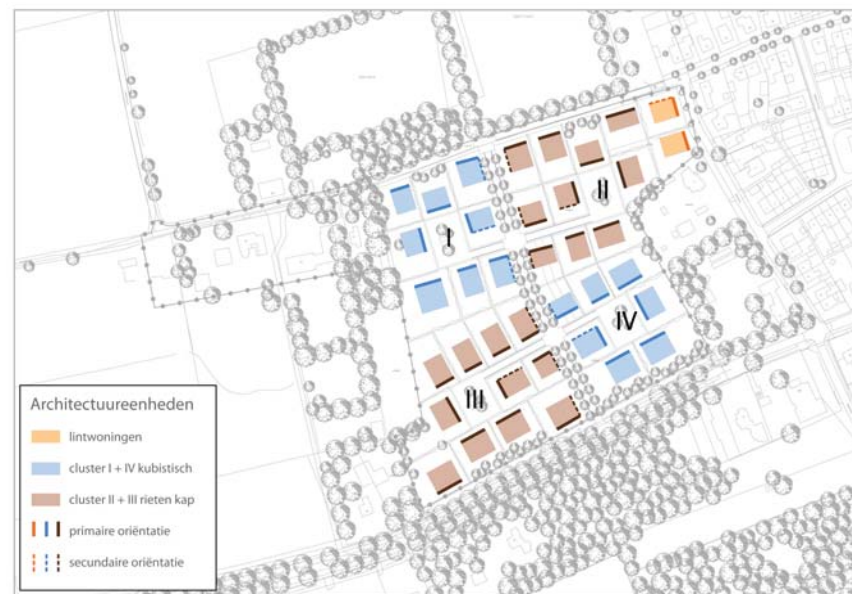


De openbare ruimte kent een heldere opzet van een hoofdontsluitingsweg tussen de Dreefstraat en de Molenstraat met daaraan vier zijwegen. De zijwegen worden alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer, waardoor een verkeersluwe woonomgeving ontstaat.

Binnen de gemeente Waalre geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning waarvan ten minste 0,5 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte moet worden gerealiseerd ten behoeve van bezoekers. Bij de vrijstaande woningen dient ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Bezoekers parkeren en parkeren voor de rijwoningen wordt opgelost in de openbare ruimte. Hiervoor worden er per pleintje 6 parkeerplaatsen ingericht.

2.5 ARCHITECTUUREENHEDEN EN PRIMAIRE ORIËNTATIE

De clustering van de woningen in vier woonhoven leent zich uitstekend om binnen een cluster een sterke familiale verbinding te maken tussen de ontwerpen. Door de ruime opzet van het plan en de grote kavels zorgt de groene inrichting van de openbare ruimte en de percelen voor een sterke samenhang binnen het totale plan. Daarbinnen is ruimte om verschil te maken in twee bijzondere architectuurstijlen. De clusters I en IV worden ontwikkeld binnen een kubistische moderne vormgeving. De woningen in de clusters II en III worden gerealiseerd met een rieten kap in een architectuur met een moderne signatuur. Het verschil in architectuurstijl versterkt het stedenbouwkundig plan en de situering van de woningen in vier woonhoven. Het beeldkwaliteitplan richt zich per woonhof op een herkenbare samenhang tussen de verschillende individueel te ontwikkelen woningen. De bouwhoogte, de hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik worden afgestemd op de stedenbouwkundige situering binnen de clusters en in de dorpsrand van Waalre.



Twee woningen in het plan zijn gesitueerd aan de Smeleweg. Voor deze woningen geldt dat ze niet zozeer onderdeel uitmaken van de woonhoven maar eerder onderdeel vormen van de traditionele lintbebouwing zoals aan de Smeleweg en de Dreefstraat. De woningen dienen dan ook afgestemd te worden op het beeld langs deze wegen. In de beeldkwaliteit wordt aansluiting gezocht op de criteria voor de bebouwing aan de linten zoals opgesteld in de Welstandsnota van de gemeente Waalre.

Het beeldkwaliteitplan beschrijft per architectuureenheid de specifieke beeldkwaliteitseisen. In een tabel worden de eisen aangegeven ten aanzien van: de plaatsing van een gebouw / bouwwerk, de

hoofdvorm en –massa van een gebouw in relatie tot of met de omgeving, de gevelkarakteristiek, de detaillering, kleur en materiaal en de erfafscheidingen. Tevens zijn referentiebeelden opgenomen, ter illustratie van de beeldkwaliteits-eisen voor de twee clusters in kubistische architectuur en de twee clusters met een rieten kap. Voor de woningen aan de Smeleweg zijn niet zozeer referentiebeelden opgenomen maar meer het huidige straatbeeld van de directe omgeving.

Laigs Bouw bv. heeft voor de ontwikkeling van het plangebied enkele regionale architectenbureaus geselecteerd die vertrouwd zijn met de stedenbouwkundige en architectonische spelregels en uitgangspunten van het plan. De architecten hebben een tweetal denkrichtingen uitgewerkt die aansluiten op de beoogde beeldkwaliteit van De Smaragd. De architecten hebben een visie gegeven op de woningen in kubistische moderne vormgeving en op de woningen in rieten kap met een moderne signatuur. De initiatiefnemer heeft de visies van de architecten samengevoegd in een inspiratieboek voor toekomstige kopers van de woonkavels 'Bouwen met inzicht, wonen met uitzicht'. De visies van de architecten zijn in voorliggend beeldkwaliteitsplan opgenomen als referentiebeelden ter illustratie van de beeldkwaliteits-eisen voor de twee clusters.

Eén van de aspecten van de beeldkwaliteits-eisen betreft de primaire oriëntatie van de woningen. Deze is aangegeven op de afbeelding en is gebaseerd op de situering aan de woonhoven en aan de bestaande omliggende wegen. Hoekwoningen hebben een tweede oriëntatie op de zijweg. Door een juiste situering en oriëntatie van de woningen worden de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan versterkt. Er is geen enkele woning primair gericht op de nieuw te realiseren ontsluitingsweg tussen de Molenstraat en de Dreefstraat.

Naast de ontwikkeling van het plan 'De Smaragd', zijn er aan de Smeleweg nog twee bouw mogelijkheden voor vrijstaande woningen. Het betreft twee nieuwe woningen tussen de Smeleweg 2 en Molenstraat 44. Voor deze twee woningen gelden de beeldkwaliteitscriteria zoals ze in dit beeldkwaliteitsplan zijn vastgelegd voor de twee woningen aan de Smeleweg die onderdeel vormen van het plangebied 'De Smaragd'.



Referentiebeelden moderne kubistische architectuur

3 BEELDKWALITEITCRITERIA

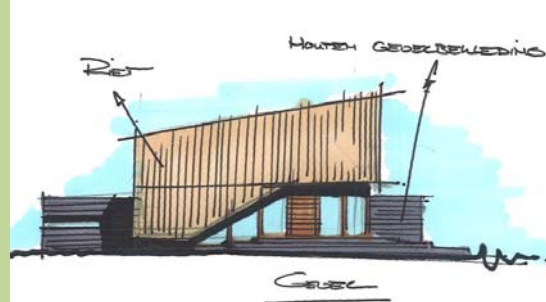
Cluster I + IV kubistisch	
Waardebepaling en gewenste ontwikkeling	De clusters I en IV worden ontwikkeld in een kubistische moderne vormgeving. Het betreft een eigentijdse architectuur waarbij de kubistische vormgeving wordt uitgewerkt op alle niveaus van het ontwerp. Het betreft de vormgeving en geleding van de totale bouwmassa, de vlakverdeling in open en gesloten gevelelementen, het materiaalgebruik en de detaillering. Een compacte situering van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken binnen één (samengestelde) bouwmassa zorgt voor een sterke individualiteit van de woningen. De compacte situering, de kubistische vormgeving en de afstemming in kleur- en materiaalgebruik zorgt binnen het cluster voor een herkenbare samenhang tussen de individueel ontwikkelde woningen.
Plaatsing	- woningtype: overwegend vrijstaand en enkele rijwoningen, conform stedenbouwkundig plan - hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken realiseren binnen het aangegeven bouwvlak in een compacte (samengestelde) bouwmassa, de clustering van bebouwing zorgt voor een versterking van het individuele en vrijstaande karakter van de woningen op een groen ingericht perceel - binnen het bouwvlak is de plaatsing van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken vrij - woningen worden individueel ontworpen en ontwikkeld, er is geen sprake van herhaling of ritmiek - vrijstaande woningen: minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein realiseren
Massa en vorm	- bebouwing is opgebouwd uit één bouwlaag met geheel of gedeeltelijke een tweede bouwlaag (maximale bouwhoogte 7 meter) - bebouwing wordt uitgevoerd met een plat dak, kappen zijn niet toegestaan - de samenstelling van de bouwmassa is vrij, opgebouwd vanuit kubistische rechte vormen

Gevelkarakteristiek	- kubistische moderne vormgeving van de bouwmassa zowel in de vlakverdeling in open en gesloten gevelelementen als bij de toepassing van verschillende materialen en/of kleuren in de gevel - de keuze voor horizontale en/of verticale geleding, maatverhoudingen binnen de gevel en de plasticiteit / dieptewerking van de gevel is vrij maar dient binnen het totale architectuurconcept van het woningontwerp in evenwicht te zijn - primaire oriëntatie is conform het bepaalde in paragraaf 2.5, hoekpercelen hebben een secundaire oriëntatie waarbij er geen volledig gesloten zijgevels naar de openbare weg mogen worden gerealiseerd
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik	- de eigentijdse architectuur van de woning in een kubistische vormgeving wordt verder uitgewerkt op het niveau van detaillering, kleur- en materiaalgebruik - materiaalgebruik hoofdvlakken: bijzondere baksteen, schoonwerk beton en/of stucwerk en glas - materiaalgebruik op onderdelen: accenten mogelijk in natuurlijke materialen zoals natuursteen en hout - gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen om vervuiling van afstromend hemelwater te voorkomen - kleurgebruik hoofdvlakken: licht kleurgebruik (wit en lichte grijstinten), dit kan door de eigen kleur van het toe te passen materiaal dan wel geschilderd of gekeimd - kleurgebruik op onderdelen: accenten in de natuurlijke tinten van het toegepaste materiaal - de detaillering en de toepassing van ornamenten moet passen binnen het totale architectuurconcept en het individuele woningontwerp versterken
Erfafscheidingen en erfinrichting	- binnen het gehele cluster een uniform gaashekwerk, kleur: antracietgrijs, hoogte: 1,50 meter, gecombineerd met groenblijvende haag (taxus) - toegangspoorten: spijlenhekwerk, metaal en/of hout, minimaal 50% transparant, hierbij zijn gemetselde pilasters en dergelijke niet toegestaan - groene inrichting perceel met inpassing van parkeerplaatsen, voor de woningen met achtertuinen grenzend aan de Molenstraat of Dreefstraat gelden de uitgangspunten zoals aangegeven in het inrichtingsplan

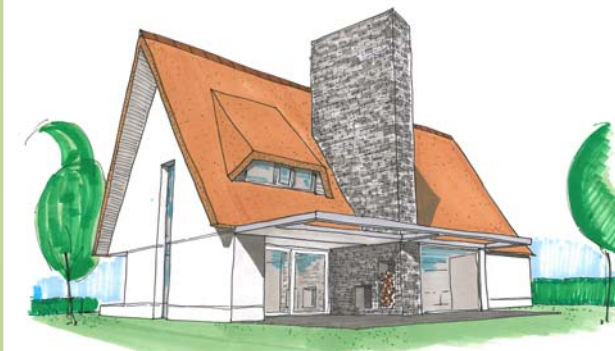


Referentiebeelden woningen met rieten kap
in een moderne architectuur

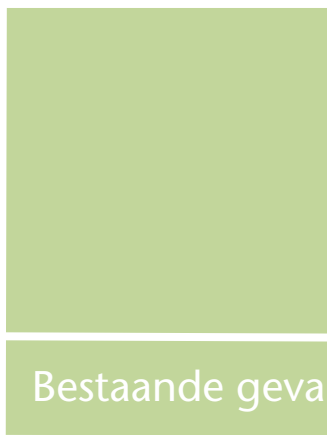
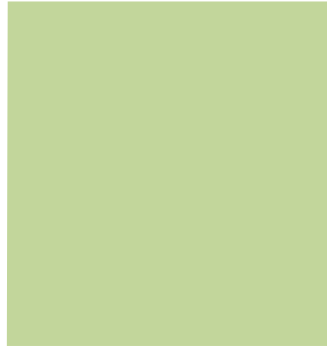
Cluster II + III rieten kap	
Waardebepaling en gewenste ontwikkeling	De clusters II en III worden ontwikkeld in een moderne architectuur met toepassing van een rieten kap. Het betreft een traditionele bouwmassa met kap en een traditionele toepassing van riet. Maar door de combinatie met de moderne architectuur wordt een geheel eigentijdse beeld gerealiseerd. Een compacte situering van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken binnen één bouwmassa zorgt voor een sterke individualiteit van de woningen. De compacte situering, de rieten kap en de afstemming in kleur- en materiaalgebruik zorgt binnen het cluster voor een herkenbare samenhang tussen de individueel ontwikkelde woningen.
Plaatsing	- woningtype: overwegend vrijstaand en enkele rijwoningen, conform stedenbouwkundig plan - hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken realiseren binnen het aangegeven bouwvlak in een compacte massa, de clustering van bebouwing zorgt voor een versterking van het individuele en vrijstaande karakter van de woningen op een groen ingericht perceel - binnen het bouwvlak is de plaatsing van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken vrij - woningen worden individueel ontworpen en ontwikkeld, er is geen sprake van herhaling of ritmiek - vrijstaande woningen: minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein realiseren
Massa en vorm	- bebouwing is opgebouwd uit één tot twee bouwlagen met kap (maximale goothoogte 6 meter, maximale bouwhoogte 10 meter) - vormgeving van het dakvlak als onderdeel van de architectuur - het toepassen van een kap bij het hoofdgebouw is verplicht, maximaal variabele dakhellingen zijn hierbij toegestaan - kapvorm: zadeldak, tentdak, schilddak of samengesteld uit deze kapvormen - de samenstelling van de bouwmassa is vrij



Beelden architecten uit inspiratieboek



Gevelkarakteristiek	- moderne vormgeving van de bouwmassa zowel in de vlakverdeling in open en gesloten gevelelementen als bij de toepassing van verschillende materialen en/of kleuren in de gevel (dus géén boerderijstijl of patriciërswohnungen) - de keuze voor horizontale en/of verticale geleding, maatverhoudingen binnen de gevel en de plasticiteit / dieptewerking van de gevel is vrij maar dient binnen het totale architectuurconcept van het woningontwerp in evenwicht te zijn en met name in evenwicht te zijn met de rietenkap - aandacht voor de gootlijn van de rietenkap: deze hoeft niet horizontaal te zijn maar kan een schuin en variërend verloop hebben - primaire oriëntatie is conform het bepaalde in paragraaf 2.5, hoekpercelen hebben een secundaire oriëntatie waarbij er geen volledig gesloten zijgevels naar de openbare weg mogen worden gerealiseerd
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik	- De architectuurstijl van woningen met een rieten kap in een moderne architectuur wordt verder uitgewerkt op het niveau van detaillering, kleur- en materiaalgebruik - materiaalgebruik hoofdvlakken: bijzondere baksteen en/of stucwerk, daken in riet - materiaalgebruik op onderdelen: accenten mogelijk in natuurlijke materialen zoals natuursteen en hout - gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen om vervuiling van afstromend hemelwater te voorkomen - kleurgebruik hoofdvlakken: baksteen in aardetinten, stucwerk in lichte tinten (wit en lichte grijs tinten) - kleurgebruik op onderdelen: accenten in de natuurlijke tinten van het toegepaste materiaal - de detaillering en de toepassing van ornamenten moet passen binnen het totale architectuurconcept en het individuele woningontwerp versterken
Erfafscheidingen en erfinrichting	- binnen het gehele cluster een uniform gaashekwerk, kleur: antracietgrijs, hoogte: 1,50 meter, gecombineerd met beukenhaag - toegangspoorten: spijlenhekwerk, metaal en/of hout, minimaal 50% transparant, hierbij zijn gemetselde pilasters en dergelijke niet toegestaan - groene inrichting perceel met inpassing van parkeerplaatsen, voor de woningen met achtertuinen grenzend aan de Molenstraat of Dreefstraat gelden de uitgangspunten zoals aangegeven in het inrichtingsplan



Bestaande gevarieerde lintbebouwing Molenstraat - Dreefstraat



Lintbebouwing	
Waardebepaling en gewenste ontwikkeling	De woningen die gesitueerd zijn aan de Smeleweg vormen onderdeel van de traditionele lintbebouwing zoals de Smeleweg en de Dreefstraat. De woningen dienen afgestemd te worden op het afwisselende beeld langs deze wegen zodat ze de linten versterken. De nieuwe bebouwing moet qua maat, schaal, materiaal en kleurgebruik in harmonie zijn met de bestaande bebouwing, scherpe contrasten dienen vermeden te worden. Elke woning kent hierbij binnen marges zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik. Het is juist de zelfstandige plaatsing van de bebouwing en het individuele en kleinschalige karakter van de panden dat de variatie aan de linten bepaald. Uitgangspunt is dat de gebiedskenmerken tot uitgangspunt worden genomen. Deze kunnen in een eigentijdse architectuuropvatting worden uitgewerkt.
Plaatsing	- woningtype: vrijstaande woningen, conform stedenbouwkundig plan - hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken realiseren binnen het aangegeven bouwvlak in een compacte massa, de clustering van bebouwing zorgt voor een versterking van het individuele en vrijstaande karakter van de woningen op een groen ingericht perceel - binnen het bouwvlak is de plaatsing van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken vrij - woningen worden individueel ontworpen en ontwikkeld passend binnen de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit van de lintbebouwing, er is geen sprake van herhaling of ritmiek - woningen moeten gericht zijn naar de openbare weg - minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein realiseren
Massa en vorm	- bebouwing is opgebouwd uit één tot twee bouwlagen met kap (maximale goothoogte 6 meter, maximale bouwhoogte 10 meter) - het toepassen van een kap bij het hoofdgebouw is verplicht - kapvorm: zadeldak (eventueel met wolfseind), tentdak, schilddak, mansardedak of samengesteld uit deze kapvormen - de vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op de architectuurstijl van het betreffende pand - de samenstelling van de bouwmassa is vrij - maat- en schaalverhouding van de massa dienen in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing aan het lint met een individueel en kleinschalig karakter

Gevelkarakteristiek	- gebiedskenmerken in de gevelgeleding worden tot uitgangspunt genomen, deze kunnen in een eigentijdse architectuuropvatting worden uitgewerkt - de geleding van de gevel is vertikaal en kleinschalig, de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) dienen een horizontale geleding te geven en het gevelvlak af te bakenen - de gevelgeleding, maatverhouding binnen de gevel en de plasticiteit / dieptewerking van de gevel dienen binnen het totale architectuurconcept van het individuele woningontwerp in evenwicht te zijn - primaire oriëntatie is conform het bepaalde in paragraaf 2.5, hoekpercelen hebben een secundaire oriëntatie waarbij er geen volledig gesloten zijgevels naar de openbare weg mogen worden gerealiseerd
Detaillering, kleur- en materiaalgebruik	- materiaalgebruik hoofdvlakken: gevels in hoofdzaak uit baksteen, daken uit dakpannen of riet - materiaalgebruik op onderdelen: accenten mogelijk in natuurlijke materialen zoals natuursteen en hout - gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen om vervuiling van afstromend hemelwater te voorkomen - kleurgebruik hoofdvlakken: aardkleuren moeten het aanzicht van hoofdvlakken bepalen, dakpannen: antraciet - kleurgebruik op onderdelen: accenten in de natuurlijke tinten van het toegepaste materiaal - het gebruik van sterk contrasterende kleuren is ongewenst - de detaillering en de toepassing van ornamenten moet passen binnen het totale architectuurconcept en het individuele woningontwerp versterken
Erfafscheidingen	- voorzijde: lage groene erfafscheiding (0,60 meter) per woning is de soortkeuze vrij, eventueel gecombineerd met een laag hekwerk (hoogte maximaal 0,60 meter) - zijkant grenzend aan de openbare ruimte: groene afscheiding van haag of begroeid raster (maximaal 1,50 meter) - groene inrichting perceel met inpassing van parkeerplaatsen

Bijlage

Inrichtingsplan De Smaragd, Rob Wagemakers landschapsarchitect, 25-10-2012

Projectcode RMW1
Kenmerk Terreinplan versie04
Datum 25-10-12

Inrichtingsplan De Smaragd

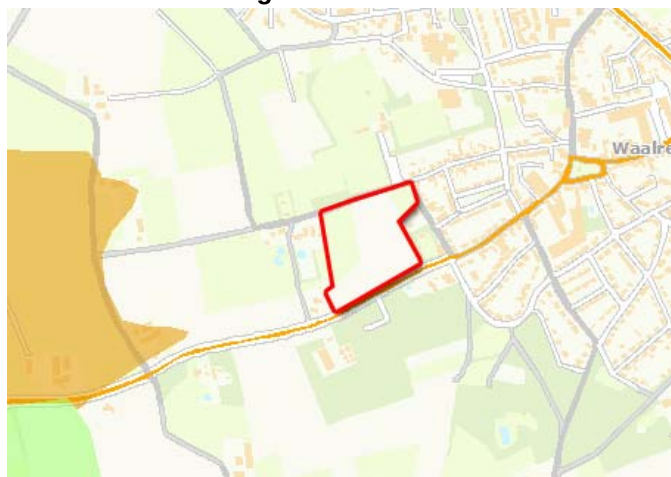
rob wagemakers landschapsarchitect bnt



gasthuisring 5 5041 dp tilburg
postbus 10038 5000 ja tilburg
telefoon (013) 543 43 65
telefax (013) 535 00 71
e-mail info@robwagemakers.com

Bodem en grondwater

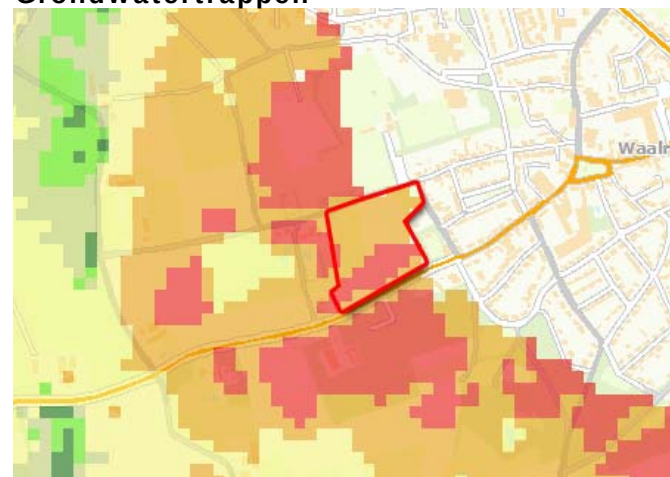
Historisch natte gebieden



Verklaring
 Broekbos
 (Hooi)graslanden

Geen bijzonderheden

Grondwatertrappen



Verklaring
 VII GHG 80-140 GLG > 120 cm
 VIII GHG > 140 GLG > 120 cm

Droge omstandigheden

Bodemtype



Verklaring
Hoofdeenheid
 Eerdgronden voedselrijk en vochtig tot droog
 Beekdallandschap matig voedselrijk en vochtig tot nat

zEZ21
 Hoge zwarte enkeerdgronden leemarm en zwak lemig fijn zand
 pZn21
 Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand

Hoge dekzandrug

Zwak lemig fijn zand

Windinvloeden



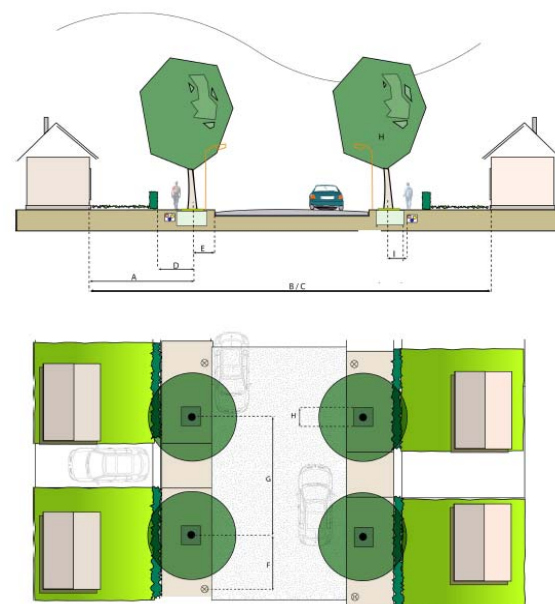
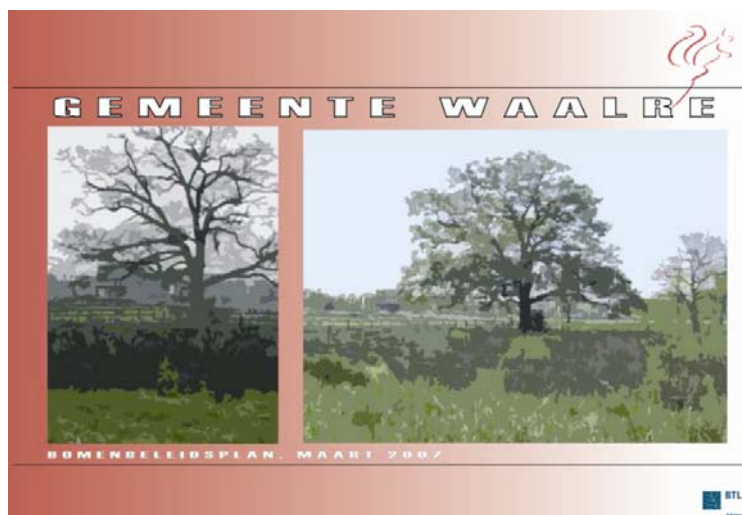
Beschutte ligging (omgeven door groen) → geen bijzonderheden

Afwegingscriteria beplantingskeuze

- Groeninrichting is bestand tegen droogte;
- Groeninrichting gedijt goed op zwak lemig fijn zand.

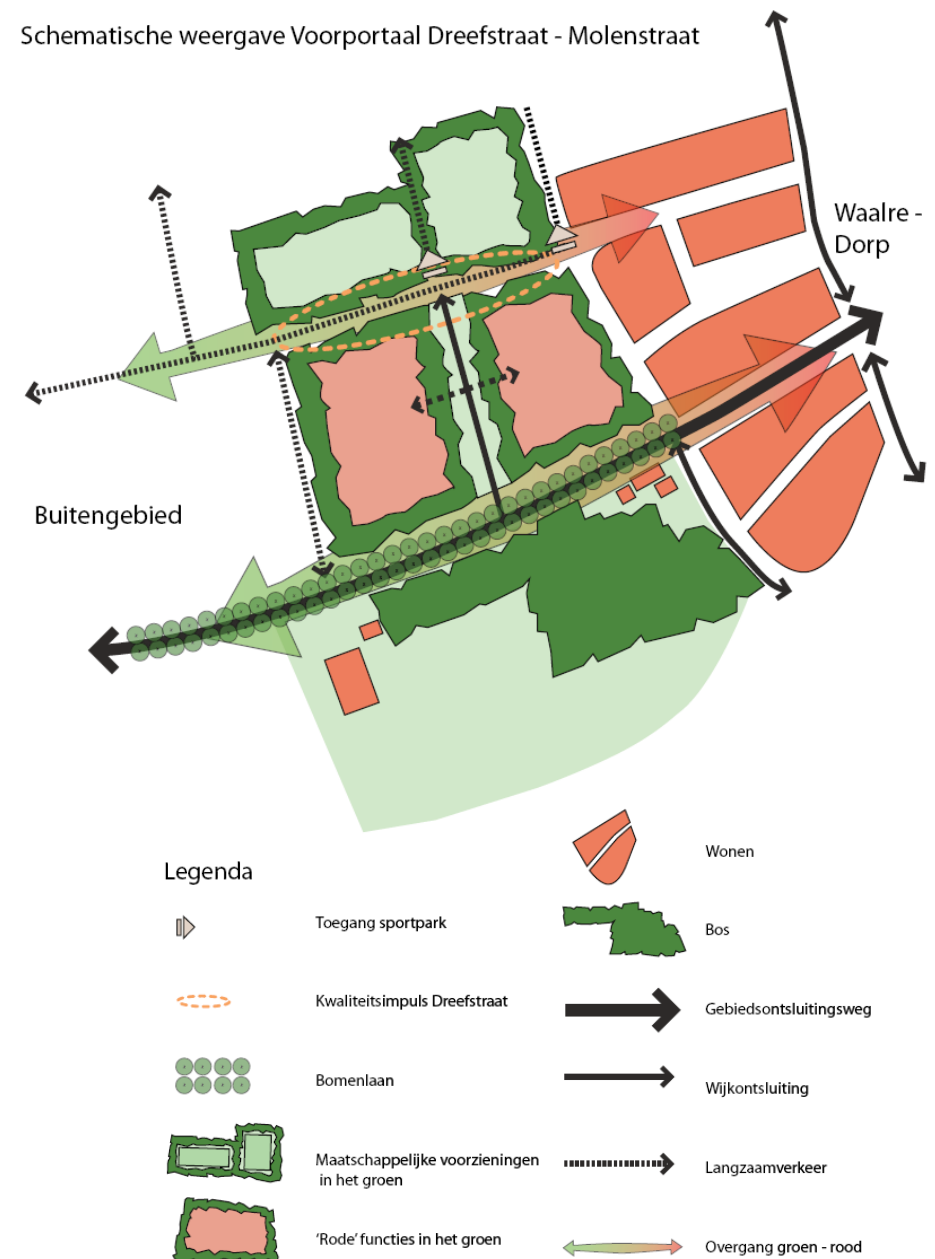
Richtlijnen en uitgangspunten Bomenbeleidsplan

Richtlijnen	Toepassing inrichtingsplan Smaragd
Geen bomen planten die er eigenlijk niet kunnen staan	De afstandsrichtlijnen welke zijn opgenomen in het Bomenbeleidsplan worden als uitgangspunt genomen.
Soms geen bomen planten versterkt de ervaring van de bomen die er wel staan	Dit is het geval bij de dubbelzijdige laanstructuur langs de Molenstraat. Nieuwe groenstructuren binnen het plangebied zullen hier geen afbreuk aan doen.
Beter één grote boom dan meerdere kleine	De bomen hebben de ruimte om uit te groeien tot gezonde volwassen bomen.
Bomen bij voorkeur in beplanting of gras	Het plan bevat geen bomen in verharding.
Kiezen voor de juiste soort	Hieraan wordt voldaan door rekening te houden met de genoemde aspecten.
Bewuste toepassing vormbomen (hoge kosten beheer)	Het plan bevat geen vormbomen.



Richtlijnen en uitgangspunten Gebiedsvisie Westrand Waalre

- Versterking typisch Brabants dekzandlandschap met driedeling beek(dal), flank met voormalige akkers en hoge dekzandrug;
- Bij ontwikkeling in deze zone dient de groene setting dominant te zijn. Die moet aan de zuidzijde een relatie aangaan met het bos aan de overzijde van de Molenstraat, aan de noordzijde met de groenstructuur van het sportpark;
- De Molenstraat en de Dreefstraat zijn beide routes vanuit het groene buitengebied naar het bebouwde dorpshart. Die geleidelijke overgang moet bij de ontwikkeling van dit deel van de dorpsrand herkenbaar blijven. Daarbij dient de boombeplanting langs de Molenstraat behouden te blijven;
- De verblijfskwaliteit van de (groene) openbare ruimte van de Dreefstraat dient te worden verbeterd.



Natuurlijke bermranden

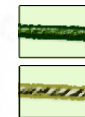
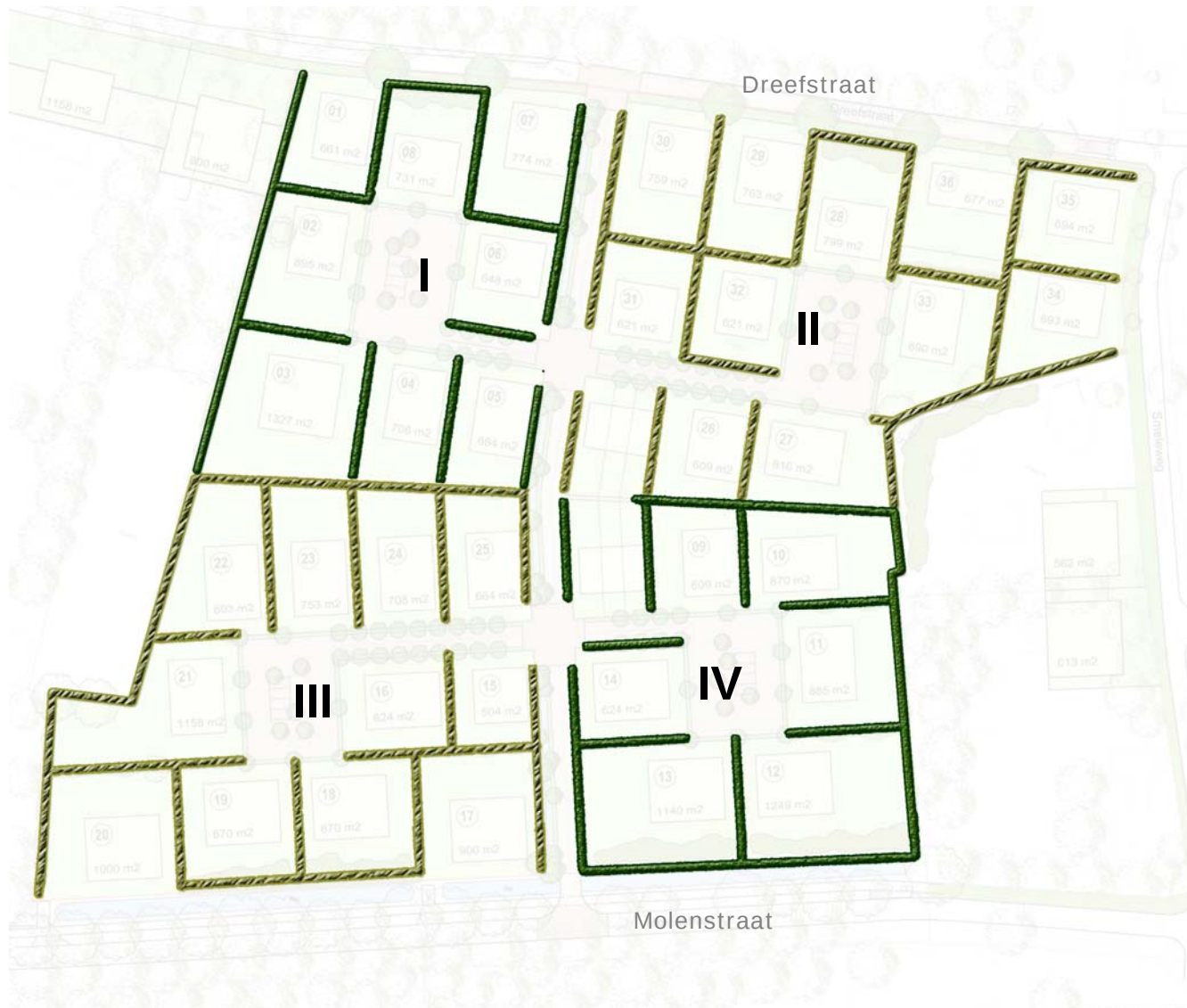


- De bermranden worden ingezaaid met een speciaal bermgrasmengsel bestaande uit Hardzwenkgras, Roodzwenkgras en Gewoon Struisgras en een wilde bloemenmengsel welke bestaat uit soorten kenmerkend voor de zandgronden die één jaar leven zoals: Klaproos, Korenbloem, Bolderik en Kamille en uit soorten die langer leven zoals: Knoopkruid, Margriet, Duizendblad, Boerenwormkruid en Vlasbekje;
- Natuurlijk verloop slootrand Molenstraat → natuurvriendelijke oevers;
- Extensief beheer (max. 2 keer per jaar maaien en afvoeren maaisel).



Opmerking: Situering inritten (4,5 meter breed) nader te bepalen

Groene erfafscheidingen tuinen



Taxus baccata clusters I en IV

Fagus sylvatica clusters II en III

- Benadrukken groene en landelijke sfeer.



Taxus baccata



Fagus sylvatica

Opmerking: Situering inritten (4,5 meter breed) nader te bepalen

Groene geleding Dreefstraat



Quercus robur (zomereik)

- Aansluiting op bestaande karakter Dreefstraat (eenheid in straatbeeld);
- Versterken groene begeleiding.



Bomen in woonhoven



Fagus sylvatica 'Dawyck'



Carpinus betulus 'Frans Fontaine'

- Opvallend smalle kroon geschikt voor kleinere straten;
- Plantafstand accentueert toegang woonhoven.



Fagus sylvatica 'Dawyck'



Carpinus betulus 'Frans Fontaine'



Boomgroepen ontsluitingsweg



Liquidambar styraciflua, meerstammig

- Natuurlijk en speels effect welke het informele karakter van de ontsluitingsweg versterkt.

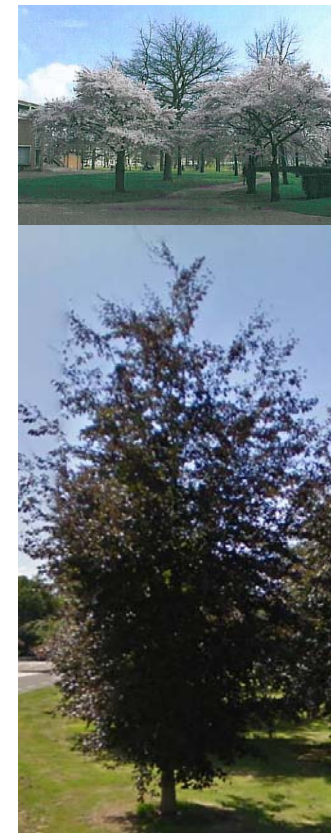


Groeninrichting woonhoven



Fagus sylvatica 'Dawyck Purple'

- Bomen geplaatst is informele speelse setting;
- Multifunctioneel gebruik als verblijfsgebied/speelruimte en parkeerruimte.



Groeninrichting langs Molenstraat en Dreefstraat

- Versterking groen karakter Molenstraat en Dreefstraat;
- De groeninrichting wordt aangebracht op de privépercelen welke met de achterzijde naar de Molenstraat of Dreefstraat zijn georiënteerd.



Inheemse beplanting - A1	
Amelanchier lamarckii	20%
Cornus alba 'Sibirica	10%
Euonymus europaeus	10%
Corylus avellana	15%
Crataegus monogyna	20%
Ilex aquifolium	10%
Fagus sylvatica	15%

Inheemse beplanting - A2	
Amelanchier lamarckii	20%
Cornus alba 'Sibirica	10%
Euonymus europaeus	10%
Corylus avellana	15%
Crataegus monogyna	20%
Ilex aquifolium	10%
Taxus baccata	15%



Groenafscherming tuin Smeleweg 2



- Groene afschermfunctie

Amelanchier lamarckii	20%
Corylus avellana	10%
Crataegus monogyna	20%
Photinia fraseri 'Red Robin'	25%
Prunus laurocerasus 'Otto Luyken'	25%



Totaalbeeld groeninrichting

