

BOSCHKENS GOIRLE

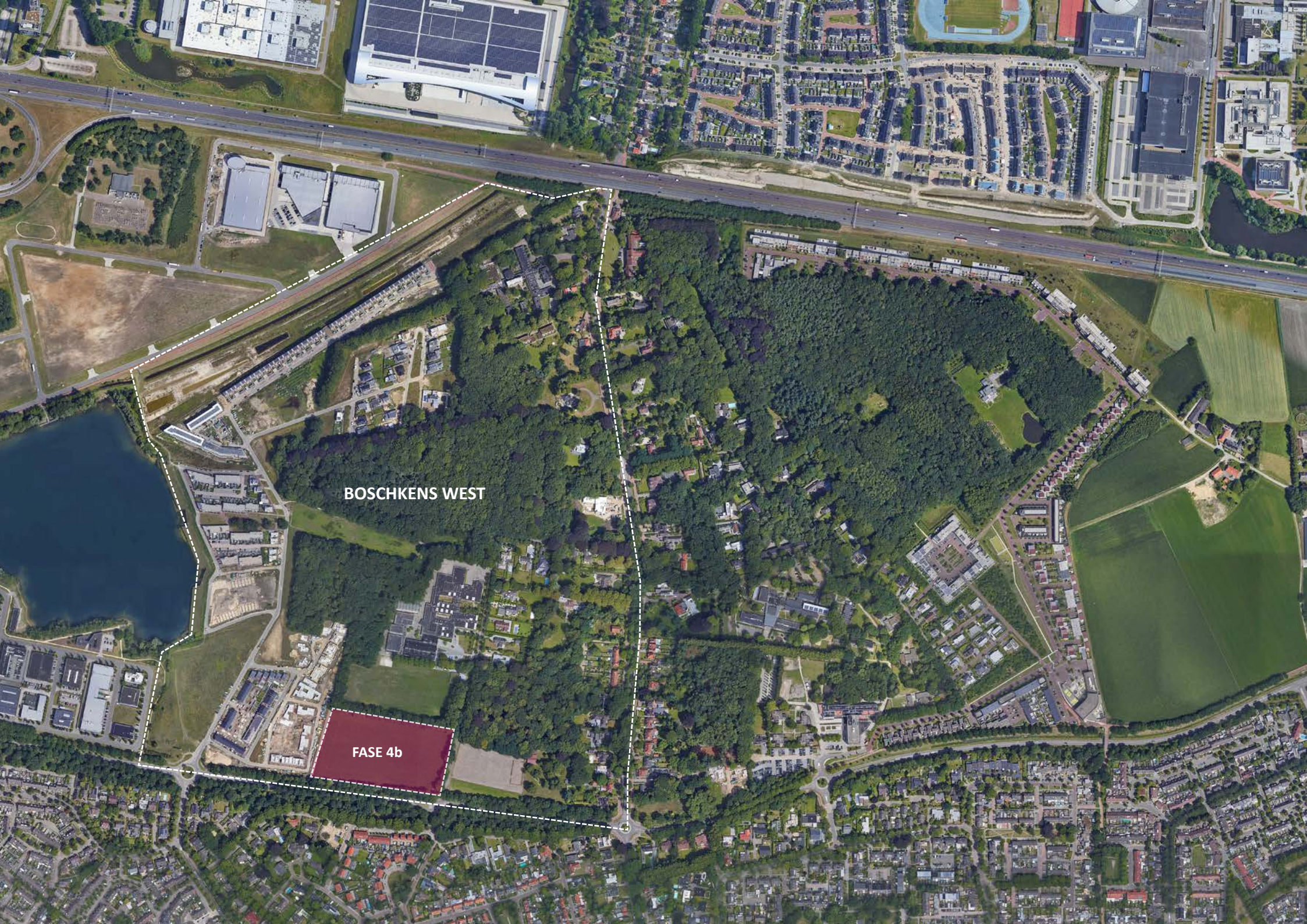
BEELDKWALITEITSNOTITIE FASE 4B



10 november 2023

INHOUDSOPGAVE

	INLEIDING	5
1	DEELGEBIED FASE 4b	7
2	GROENSTRUCTUUR	9
3	BEBOUWING	11
4	ERFAFSCHEIDINGEN	13
5	VERKEER EN PARKEREN	15
6	SPELEN, ONTMOETEN EN RECREËREN	17
7	GEZONDHEID EN DUURZAAMHEID	19



BOSCHKENS WEST

FASE 4b

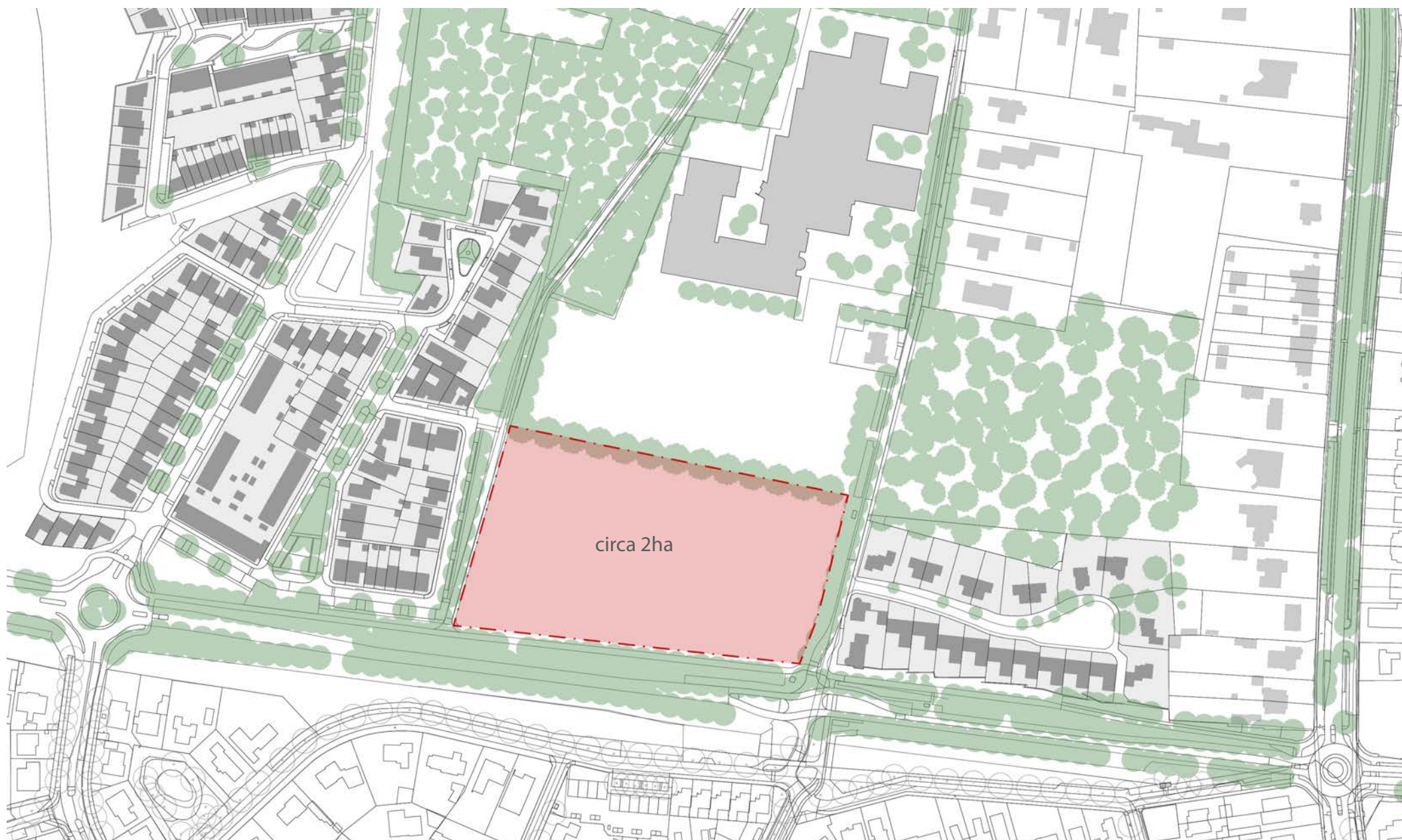
INLEIDING

Gemeente Goirle is bezig met de planvorming van het laatste stukje Boschkens aan de Rillaersebaan, Fase 4B. Hiermee wordt de bebouwingstructuur aan de Rillaersebaan met elkaar verbonden en ruimtelijk afgerond.

Om te zorgen dat de planontwikkeling voor woningbouw in Fase 4B een goede aansluiting vindt met de bestaande woningen in Boschkens, met name aan de Rillaersebaan, is een actualisatie van het beeldkwaliteitsdocument 'Leidraad Boschkens-West' gewenst die in 2007 is opgesteld.

Voorliggend Beeldkwaliteitsnotitie is de aanvulling op dit beeldkwaliteitsdocument en bevat een beknopt overzicht van aanvullende eisen en wensen gebaseerd op de opgestelde proefverkaveling voor Fase 4B (d.d. oktober 2023). Het beschrijft met welke middelen kan worden aangesloten op de sfeer van het deelgebied en aan welke spelregels moet worden voldaan. Het geeft de marges en minimale eisen aan die gerealiseerd dienen te worden om de gewenste stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit te waarborgen.

De Beeldkwaliteitsnotitie zal enerzijds fungeren als toetsingskader voor de gemeente en anderzijds als inspirerende kader voor de architect en de ontwikkelende partij(en).



1. DEELGEBIED FASE 4B

De locatie Fase 4B in Boschkens ligt aan de Rillaersebaan, ten westen van de Venneweg. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de middelbare school Mill Hill College waar het buiten(sport)veld direct grenst aan het gebied. Ten westen van de locatie ligt een vrijliggend fietspad, een belangrijke langzaamverkeersroute naar de school.

De locatie wordt verder geflankeerd door twee deelgebieden, ten westen bevindt zich een cluster van geschakelde en twee-onder-één-kap woningen, gerealiseerd in 2018 als een CPO project. Ten oosten wordt in 2023 een cluster met patio-woningen en vrijstaande woningen gerealiseerd.

Fase 4B vormt de laatste fase van Boschkens West aan de Rillaersebaan en vraagt om een inrichting waarmee de bebouwingsstructuur aan de Rillaersebaan met elkaar verbonden en ruimtelijk afgerond kan worden. De locatie heeft een vrij rechthoekige vorm en is circa 2ha groot.

De ruimtelijke structuur van Boschkens, bestaande uit het groene raamwerk en de bebouwingsring rondom, vormt het uitgangspunt voor de uitwerking en ontwikkeling van het deelgebied. Daarnaast is een gezonde en duurzame woonomgeving het streven voor Fase 4b.



Proefverkaveling Boschkens Fase 4b (d.d.13 oktober 2023). bron: Heijmans



Bosgebied



Rillaersebaan



Venneweg



Bomenwal



2. GROENSTRUCTUUR

De groenstructuur in Boschkens bestaat uit:

- het bosgebied met daarin gelegen grote boskavels;
- de laanstructuren zoals de Rillarsebaan, Venneweg en de “Bosring” (ontsluitingsweg Boschkens);
- de groene structuur van de wijk Boschkens (groene straten, hoven en plekken rondom het bosgebied).

Samenhang van de groenstructuur in verschillende deelgebieden van Boschkens wordt geborgd door aan zowel aansluiting te maken met de groene ring als met het bosgebied. De groene ring is de drager van de openbare structuur en bestaat uit de bosring (hoofdontsluiting) en de groene zoom (open groene ruimte). In fase 4 is de groene ring gesplitst: de bosring langs de Rillarsebaan en de groene zoom rondom het bestaand bosgebied.

Daarnaast wordt in elk deelgebied een aanvullende openbare groene ruimte toegevoegd, als onderdeel van de ruimtelijke structuur van de bebouwingsring. Deze openbare ruimte in de “bebouwingsring” is direct of indirect verbonden en georiënteerd op het bosgebied. Met deze groenstructuren wordt een zorgvuldige overgang gecreëerd tussen het bosgebied en de woningen.

Voor Fase 4B zijn volgende groenstructuren van belang:

1. Het bestaand bosgebied;
2. De bestaande groene lanen: de Venneweg, de Rillarsebaan;
3. De bestaande bomenwal op grensgebied met de Mill Hill college. Langs deze groene structuur is een strook voor natuurcompensatie NNB van de Provincie gereserveerd;
4. Het bestaande groene profiel met ontsluiting langs de Rillarsebaan;
5. De bestaande groene ruimte met het fietspad tussen de bestaande woningen en fase 4B;
6. De ‘groene zoom’, als groene buffer tussen de woningen in Boschkens en het bosgebied;
7. De ‘groene steeg’, als informele groene verbinding tussen de Rillarsebaan en de boszoom.

De ‘groene zoom’

De groene zoom is een open groene ruimte tussen het bosgebied en het woongebied. Het gebied dient voor inpassing van de klimaatadaptieve maatregelen en wordt als een wadi met natuurlijke vegetatie ingericht (“dynamische natte moeras”), waar water vastgehouden en geïnfiltreerd kan worden. Daarnaast is hier gelegenheid voor natuurlijk spelen en recreëren. Het vormt een informele verbinding in de oost-west richting, dwars door de buurtjes heen.

De ‘groene steeg’

De groene steeg is een groene openbare ruimte die dient ter verhoging van de woonkwaliteit en leefbaarheid en heeft het karakter van groen in de buurt. De woningen staan aan deze groene ruimte die informeel als een autovrije woonstraat wordt ingericht.



groene zoom



groene steeg



Patiowoningen 1 laag



Rijwoningen 2 lagen+kap



Geschakelde woningen 2-3 lagen



Patiowoningen 1 laag



3. BEBOUWING

Fase 4B wordt ingevuld met twee bouwblokken met een gemengd woningbouwprogramma. De woningen in de bouwblokken oriënteren zich zowel naar de Rillaersebaan als naar het bosgebied.

Voor de bebouwing gelden volgende uitgangspunten:

- Continuïteit van de Boschkens muur aan de Rillaersebaan;
- Samenhang en verbinding met de bebouwing aan de oost- en westzijde: zowel in schaal, hoogte als materiaalgebruik;
- Goede representatieve uitstraling naar de bestaande openbare structuren (zoals de Venneweg, het fietspad, etc.);
- Een open groene ruimte tussen de bouwblokken creëert fijnmazigheid in het openbare structuur en zorgt voor groene zichtlijnen naar het bosgebied;
- Sterke continuïteit en samenhang langs de Rillaersebaan versus afwisseling in korrel en type aan de overige zijden binnen het gebied;
- Kleine accenten in de vorm van een hoogteaccent en/of kapvorm zijn gewenst, met name aan de Venneweg bij de entree. Deze accenten vormen oriëntatiepunten vanuit de omgeving en markeren de 'poorten' in de Boschkens muur.

ROOILIJN

- De rooilijn van de woningen aan de Rillaersebaan volgt de rooilijn van de bestaande woningen aan de westzijde. De samenhang van de bebouwingswand aan de Rillaersebaan wordt hiermee versterkt;
- De rooilijnen van de overige bebouwingswanden zijn vrij vorm te geven.

ORIËNTATIE

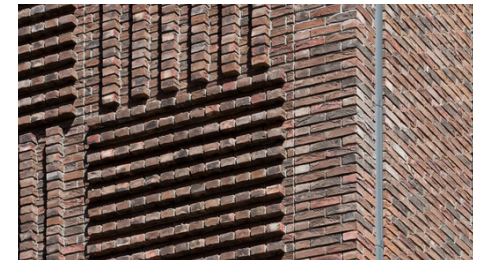
- Alle zijden van de twee bouwblokken hebben woningen met representatieve voorkanten en/of zijkanten;
- De gevels aan de Rillaersebaan zijn de meest representatieve gevels en zorgen voor samenhang met de omgeving;
- Voor wandvorming langs de Rillaersebaan zijn de kopgevels en zijkanten hier zo minimaal mogelijk gewenst.

BOUWHOOOGTE

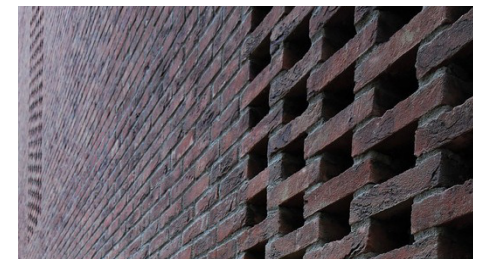
- De hoogte van de woningen varieert van twee bouwlagen met een kap tot drie bouwlagen met een plat dak;
- Het bijgebouwen zijn één bouwlaag hoog met of zonder kap;
- Een hoogteaccenten is denkbaar nabij de entree/Venneweg en is maximaal drie lagen hoog;
- Samen vormt de bebouwing een evenwichtige compositie in relatie tot de bestaande omgeving.



"Boschkens" steenassortiment



verrijking van de muur met metselwerkverbanden



gesloten en open muurdelen

MATERIAAL EN KLEUR

- De samenhang van de bebouwing wordt bepaald door een eigentijdse architectuurstijl, geïnspireerd op de “ommuring van Boschkens”;
- Het basismateriaal is baksteen. Referentiekader is de “Boschkenssteen”, toegepast in Boschkens-oost;
- Een zorgvuldige en harmonieuze aansluiting op de bestaande baksteenkleur aan de Rillaersebaan is gewenst;
- Het is gewenst met de “Boschkens assortiment” een basis te creëren voor alle woningen binnen de fase. Met andere stenen en/of materialen kan variatie en onderscheid aangebracht worden;
- Het materiaal en de kleur van de verbindende “tuinmuren” is uniform en afgestemd op de architectuur van de woningen;
- Plasticiteit en zorgvuldige detaillering zijn belangrijke voorwaarden voor de uitstraling van de gevels;
- De kleur van de (keramische) dakpannen is uniform, antraciet en duurzaam.

DAKEN

- De compositie van de cluster wordt ook bepaald door de kapvorm. De bebouwing bestaat uit een afwisseling van platte daken en kappen;
- De bebouwing met een kap heeft een zadelpak in de lengterichting van de straat. Dit is de meest voorkomende kapvorm aan de Rillaersebaan.

- De woningen kunnen ook een plat dak hebben. Platte daken zijn voorzien, zo veel als mogelijk, van groene daken (met sedum);
- De dakkapellen passen bij de architectuur van de woning, ze worden integraal meeontworpen en uniform vormgegeven;
- De dakkapellen die na oplevering geplaatst worden (door de bewoners) dienen hebben een integraal ontwerp, in samenhang met de architectuur van de woning;
- De dakramen dienen onderdeel van de gevel-dak-architectuur te zijn, een vlakke oplossing heeft de voorkeur.

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

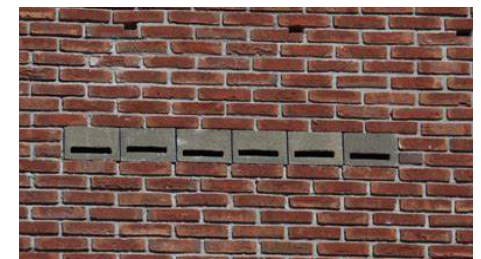
- In Fase 4B wordt ingezet op ‘natuur-inclusief’ bouwen om ook in de directe woonomgeving te zorgen voor meer biodiversiteit. Door voorzieningen te treffen wordt deze fase een uitbreiding van het leefgebied van soorten die al in de omgeving voorkomen. Nestkasten voor vogels en vleermuizen zijn hier een voorbeeld van. Deze zijn ingebouwd in de gevels en/of dakgoten en vormen een onderdeel van de architectuur.



compositie van de hoogte



compositie van dakvormen



‘natuur-inclusief’ bouwen

BIJGEBOUWEN EN BERGINGEN

- Bergingen worden zorgvuldig geïntegreerd en opgelost zonder de sfeer en de compositie van het cluster aan te tasten;
- De bergingen aan de parkeerhoven worden uniform en zorgvuldig vormgegeven, met de juiste keuze voor materiaal, kleur en toegang naar de tuinen;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw (woning), met hun rooilijn en in hoogte;
- Een bijgebouw op de kop van een blok/straat vormt samen met de woning een aantrekkelijke ruimtelijke afronding van het woonblok;
- Het bijgebouw en het hoofdgebouw zijn qua bouwstijl en materialisering altijd op elkaar afgestemd;
- De bergingen en bijgebouwen met een plat dak zijn zo veel als mogelijk voorzien van groene daken (met sedum).

INSTALLATIES

- De zonnepanelen dienen planbreed zorgvuldig en samenhangend met de gevel te worden geplaatst. Een integrale oplossing en vroegtijdige benadering kan goede oplossingen opleveren;
- Zonnepanelen op een hellend dak zijn aan de straatzijde onderdeel van de architectuur van het dak of worden aangelegd in een eenduidige en

symmetrische configuratie of patroon;

- Zonnepanelen op een plat dak zijn vanaf het maaiveld beperkt of niet zichtbaar door gebruik te maken van een opstaande dakrand;
- Warmtepompen moeten inpandig worden opgelost: eventuele buitenunits moeten uit het zicht, integraal opgenomen worden in de architectuur van de woning of berging;
- Airco-installaties moeten te allen tijden aan de achterzijde van de woning worden geplaatst en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte;
- Plaatsing van de airco-installaties op de kopgevel (zijgevel) is niet toegestaan;
- Een integrale oplossing met de gevelarchitectuur en/of mee-ontworpen aircokasten (vooral aan de Rillaersebaan) is gewenst;
- De hemelwaterafvoeren worden planbreed duurzaam vormgegeven met aandacht voor duurzaam en milieuvriendelijk materiaalgebruik. Aandacht wordt gevraagd voor de positionering en vormgeving van de spuwers en de noodoverstorten.



uniforme bergingen in combinatie met groen



zonnepanelen en dakramen geïntegreerd in dakvlak



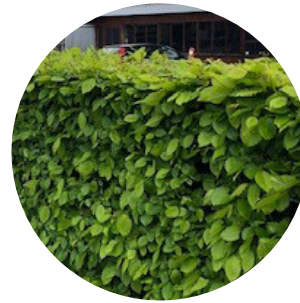
geïntegreerde/afgewerkte aircoinstallaties



ongewenste oplossingen



gemetselde tuinmuur



groene hagen



4. ERFAFSCHIEDINGEN

Het woongebied van Boschkens wordt omringd door de “Boschkens muur”. Deze doorgaande structuur wordt als gevel en als tuinmuur uitgewerkt. Daarmee profileert Boschkens zich aan de buitenkant als een samenhangende wijk.

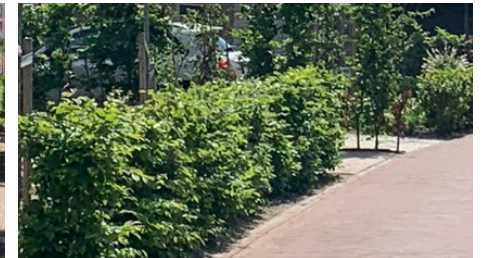
Aan de Rillaersebaan en de zichtbare zijden vanaf deze structuur heeft de tuinmuur een hoogte van 3,2m. Eventuele bergingen die bewoners op hun perceel plaatsen worden hiermee uit het zicht genomen en tasten daarmee de continuïteit van het aanzicht van de muur niet aan. Om deze reden zijn tuindeuren in de muur niet gewenst.

Langs de groene zoom en overige delen binnen het gebied worden de voortuinen afgeschermd met gemengde hagen, waar de beukenhagen de basis vormen. Dit zorgt voor een groen karakter en verbinding met overige deelgebieden van Boschkens. De hier voorkomende zijtuinen worden afgeschermd door een met architectuur meeontworpen (halfopen) tuinmuur of een begroeide haashekwerk.

De woningen aan de “groene steeg” kunnen (eventueel in samenhang met een haag) een geveltuin hebben. Deze subtiele overgang brengt het groen nog dichterbij de bewoners, dergelijke erfafscheiding dient wel een uniform beeld te vormen.



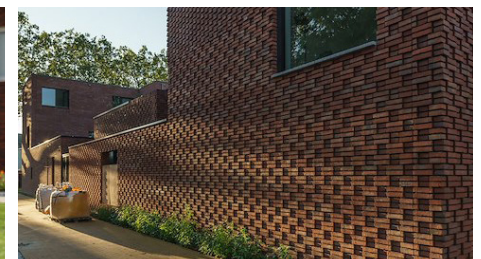
Beukenhagen als groene erfafscheiding



Tuinmuur, architectonisch meeontworpen met de woning

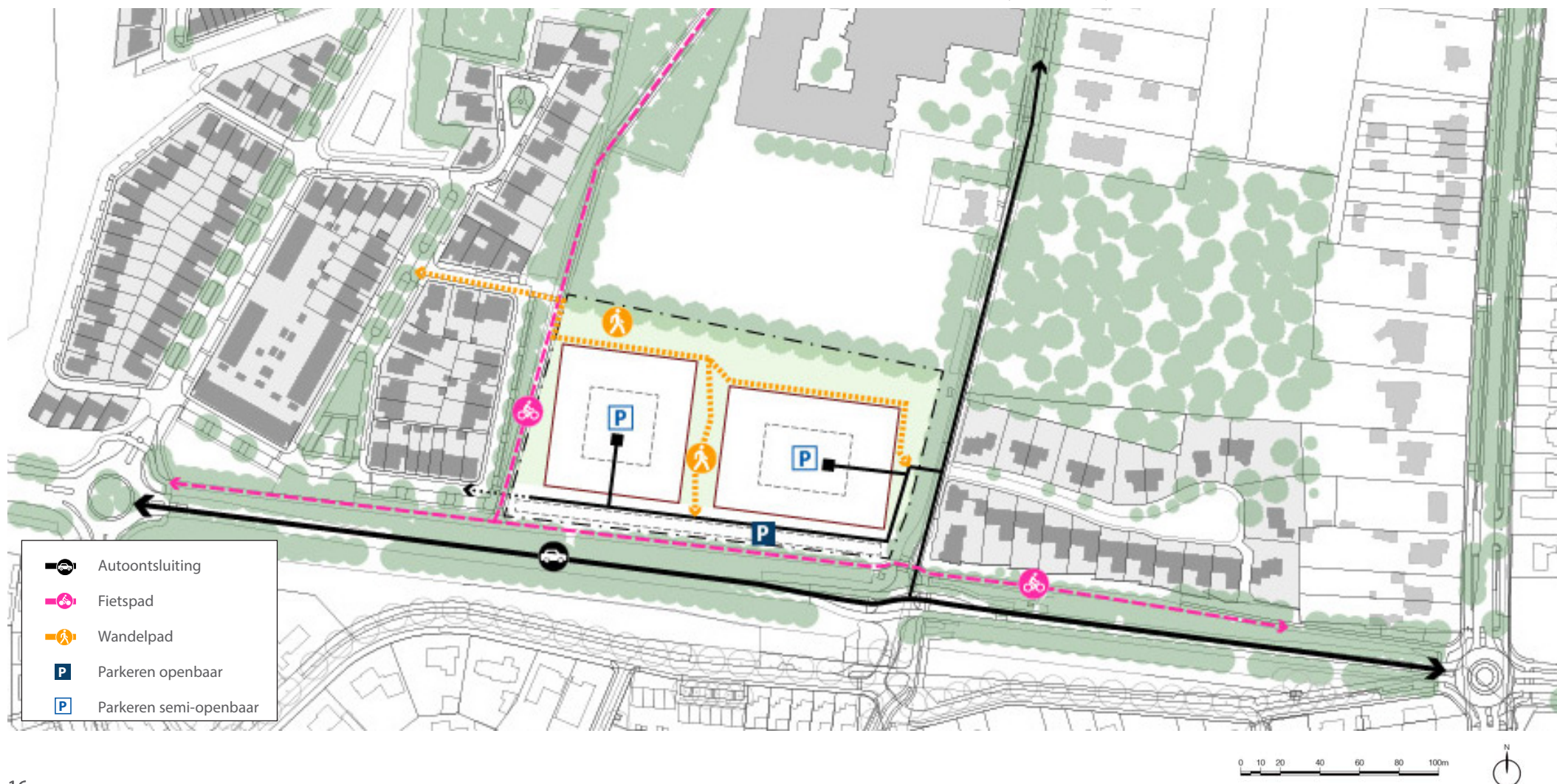


Gevel(stoep)tuin met een lage haag aan het groen





autovrije wandel, fiets en speelroutes



5. VERKEER EN PARKEREN

ONTSLUITING

Autoverkeer

De ontsluiting van Fase 4B voor autoverkeer is primair vanaf de Venneweg. Parallel langs de Rillaersebaan wordt ook verbinding gemaakt met Fase 4A Boschkens. Het autoverkeer is langs de randen geconcentreerd zodat een groot deel van het gebied autovrij kan blijven. Hiermee wordt de leefkwaliteit vergroot en blijft er meer ruimte over voor groen en water.

Via de randweg worden de parkeerclusters ontsloten.

Fietsverbinding

Ten westen van het deelgebied ligt een vrijliggend fietspad als belangrijke fietsroute naar het Mill Hill college. Om een veilige fietsverkeer naar het Mill Hill college te garanderen is een veilige kruising met het autoverkeer (westzijde plangebied aan de Rillaersebaan) noodzakelijk. Dit wordt nader uitgewerkt, evenals de calamiteitenontsluiting van het gebied.

Voetpaden

Door het deelgebied zorgen voetpaden en informele routes voor een fijnmazig netwerk voor overig langzaam verkeer. Het autovrije karakter van de openbare ruimte versterkt de gebruikswaarde voor de lopers en fietsers.

PARKEREN

De maatvoering van de openbare ruimte en de parkeernorm is gebaseerd op de ASVV en relevante CROW publicaties. Zij geven richtlijnen voor het programma parkeren.

Het parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht gerealiseerd, binnen de bouwblokken en langs de parallelweg aan de Rillaersebaan ingepast.

De parkeerhoven kunnen openbaar of semi-openbaar zijn (nader uit te zoeken) en worden op maximaal 1 plek ontsloten vanaf de randweg. In deze parkeerhoven is ruimte voor één parkeerplaats per woning.

Bij de inrichting van de parkeerhoven dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn tussen de parkeerplaatsen en de erfafscheidingen (met bergingen) van de kavels zodat bewoners makkelijk met hun fiets hun achtertuin kunnen bereiken.

Ten aanzien van klimaatadaptatie is het gewenst de parkeerhoven te vergroenen met minimaal vijf à zes bomen per parkeerhof en waterdoorlatende bestrating toe te passen bij de parkeervakken.



openbaar parkeren langs de Rillaersebaan



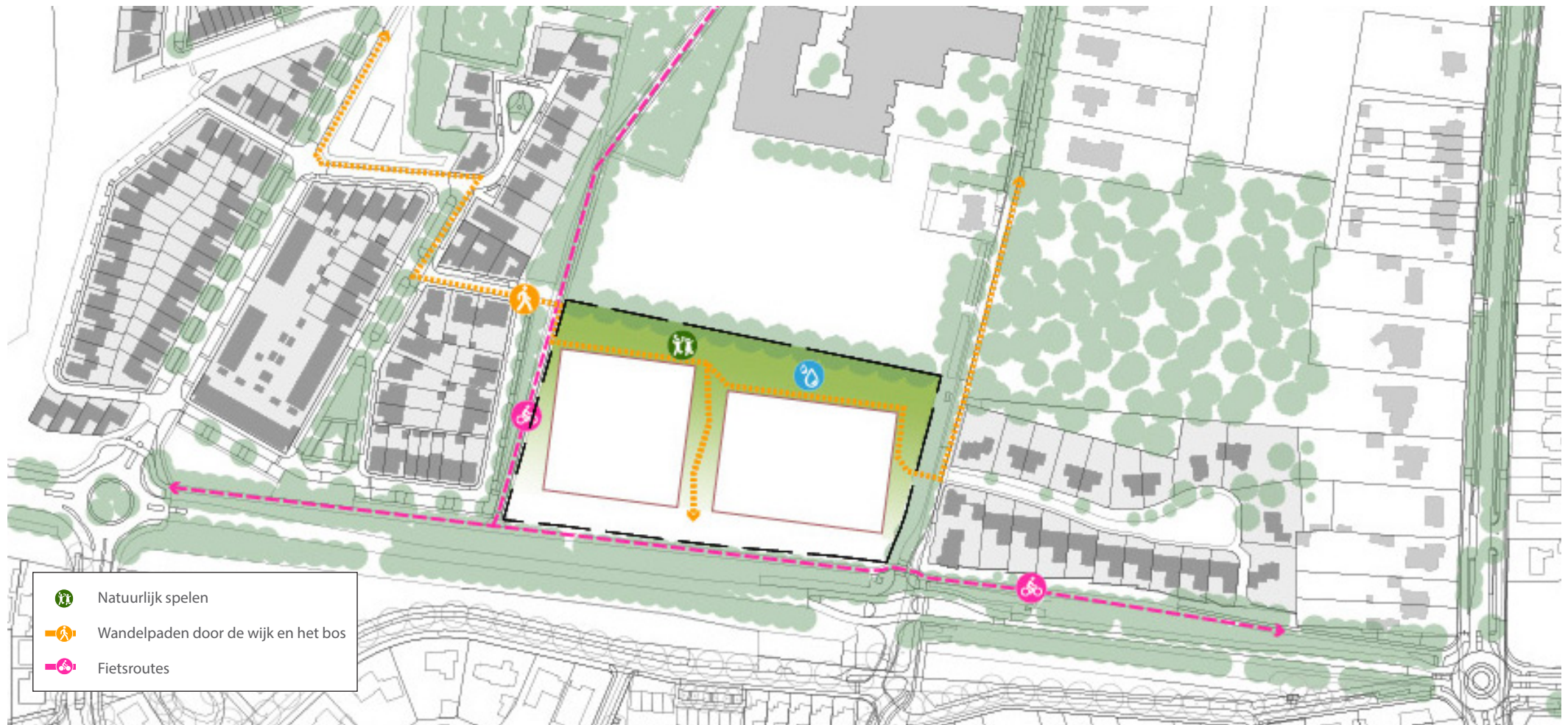
groene parkeerhoven binnen bouwblokken/aan de achtertuinen



ruimte voor waterberging in de groene parkeerhoven



ruimte voor biodiversiteit en klimaatadaptatie



6. SPELEN, ONTMOETEN EN RECREËREN

De openbare ruimte nodigt uit tot verblijf, struinen en spelen en is verbonden met het groene netwerk van Boschkens.

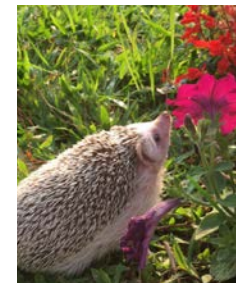
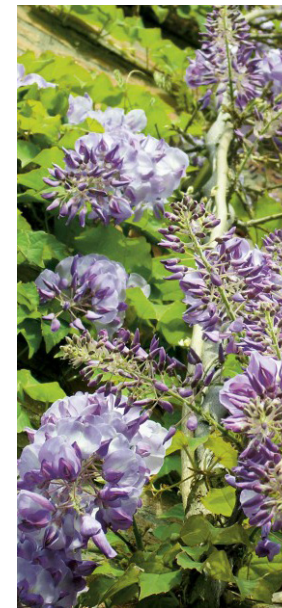
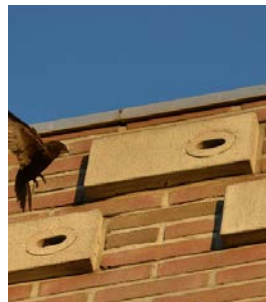
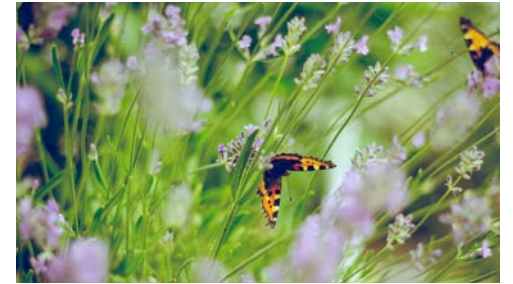
Het autovrije karakter en de natuurlijke elementen zorgen voor vrij spel en stimuleren verbeelding en ontdekking, passend bij de leeftijdscategorie van 2-12 jaar.

In de groene zoom is er naast ruimte voor waterberging ook ruimte voor informeel spelen en verblijven. Er komen in deze zone geen afgekaderde speelplekken met standaard-toestellen. In de basis vormt de natuurlijke inrichting van het gebied aanleiding voor spelen in het gebied. Elementen zoals boomstammen, wilgen-tunnels of wadi kunnen worden gebruikt bij de inrichting van deze zone.

Daarnaast biedt ook de autovrije groene steeg ruimte voor ontmoeten en spelen voor kleine kinderen.



woongebied met speelaanleiding



7. GEZONDHEID EN KLIMAAT

Bij de ontwikkeling van Fase 4B wordt gestreefd naar het creëren van een duurzame en gezonde leefomgeving. Een omgeving waar de levenskwaliteit centraal staat, die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag (bewegen, spelen, ontmoeten).

Klimaatadaptatie

We gaan een tijd tegenmoet waarin weersextremen toenemen. Dat betekent zowel meer extreme neerslag, maar ook langere perioden van droogte. Dit zorgt voor een toenemend risico op wateroverlast en watergebrek. Daarom is een robuust watersysteem van groot belang. Het regenwater dat op het maaiveld valt wordt zoveel mogelijk vastgehouden en vervolgens afgevoerd (via de groene steeg) naar de wadi in de groene zoom.

Daarnaast wordt verwacht dat de bewoners het hemelwater grotendeels op eigen terrein opvangen en bergen, door een groot deel van de tuin groen te houden en minimaal te verharden. Dit heeft veel voordelen. De wijk blijft koeler in de zomer, het regenwater kan gemakkelijker de grond intrekken en groene tuinen zijn aantrekkelijker voor bijvoorbeeld insecten, vlinders en vogels.

Tegengaan van hittestress

Met bomen en beplanting en het niet aanleggen van

grote vlakken verharding kan de hittestress in het gebied worden voorkomen. Voor het tegengaan van hittestress wordt ingezet op een fijnmazige verspreiding van het groen. De aanwezigheid van bestaande groene structuren zorgt al voor een goede basis. Indien er grote verhardingen, zoals parkeerclusters, nodig zijn wordt er onderzocht of open verharding zoals grasstenen toegepast kan worden.

Biodiversiteit

Boschkens is al één groot ecosysteem met veel biologische variatie. Daarom dient de woonwijk robuust en met oog voor biodiversiteit ingericht te worden, met kruidenrijke grasbeplantingen, inheemse bomen en heesters, en gebouwen die gastheer zijn voor vogels en vlinders.

Aan de gevels kunnen op diverse plekken klimplanten (wintergroene en bloeiende soorten), nestkasten en ingebouwde gelegenheden voor vogels en vleermuizen komen. Waar mogelijk (bij voorkeur op alle platte daken) worden de daken benut voor groene daken.

Duurzame mobiliteit

De verschillende woonbuurten van Boschkens zijn met een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk met elkaar verbonden. Ze bieden toegang tot het bosgebied en nodigen uit tot lichaamsbeweging in de vrije natuur.

Fase 4B is daarom grotendeels autovrij, autoverkeer beperkt zich tot de randen van het gebied.

Door ruimte te reserveren in het stedenbouwkundig plan kan worden geanticipeerd op een toekomstig deelautosysteem. De (semi-)openbare ruimte biedt mogelijkheid voor realiseren van oplaadpunten voor de elektrische auto's.

Sociaal duurzaam

Sociale cohesie is essentieel voor het welslagen van een buurt. Fase 4B is een sociale wijk met woningen voor diverse doelgroepen die elkaar ontmoeten in de openbare ruimte.

