



# BEBOUWINGS- EN INRICHTINGSVOORSTEL

LOCATIE AAN DE BROEKSTRAAT TE MIERLO

DD 30 01 2009 / PRNR 1329

*de loods*

Architecten- en  
adviesbureau bv



## INHOUD:

Inhoud:	blad 2
Inleiding:	blad 3
Adviesnota en de Broekstraat:	blad 4
Ruimtelijke interpretatie van het dorpsgezicht:	blad 8
Referenties voor het bouwen /uitgangspunten voor bebouwing en inrichting:	blad 10
Stedebouwkundige uitgangspunten:	blad 12
Stedebouwkundig plan:	blad 13
Ruimtelijke kwaliteit:	blad 16
Samenvatting:	blad 18
Referentiebeelden:	blad 19

Dit "Bebouwings- en inrichtingsvoorstel" is in opdracht van de J.P.Swinkels te Mierlo gemaakt door:

De Loods Architecten - en Adviesbureau.  
Bossche weg 16.  
5735 GV Aarle-Rixtel.

T 0492 386700.

F 0492 386705.

E [bureau@deloods.nl](mailto:bureau@deloods.nl)

W <http://www.deloods.nl>

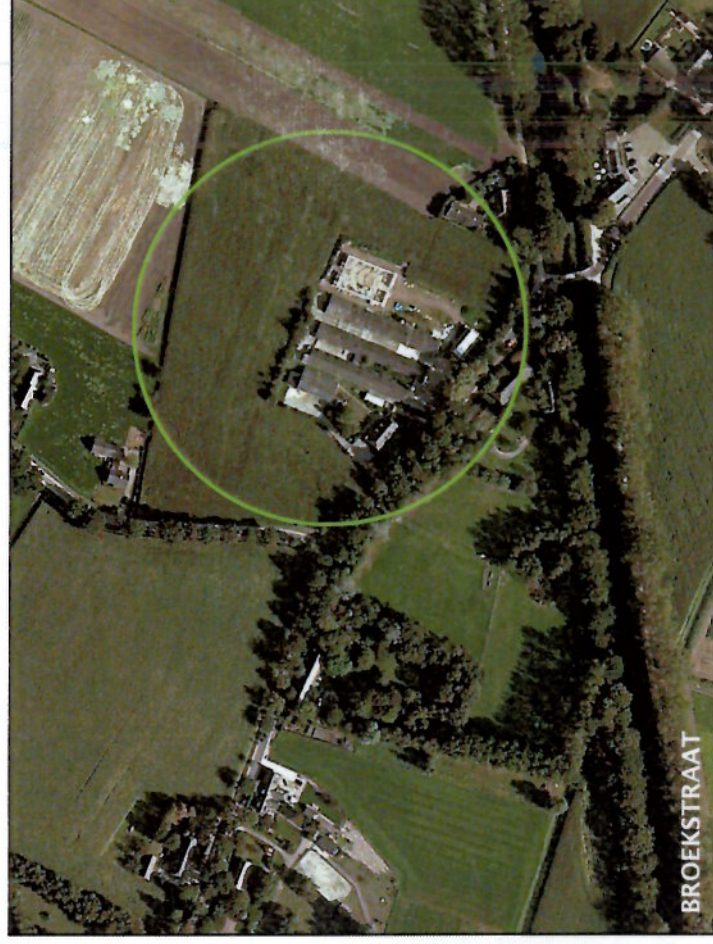
Bij het opstellen van dit voorstel is gebruik gemaakt van de notitie van dr.ir.P.Beeckman: "Ruimtelijke uitgangspunten voor het bouwen van een tweetal woningen in het kader van een herontwikkeling van de lokatie Broekstraat 26 te Mierlo".

## INLEIDING:

De locatie aan de Broekstraat is ten westen van Mierlo gelegen. In het kader van "ruimte voor ruimte" wil de eigenaar op deze agrarische locatie in totaal 4 kavels ontwikkelen. Het college heeft besloten (zie kader) dat een nog te ver- richten financiële onderbouwing zal moeten aantonen dat er vier in plaats van twee woningen mogen worden gebouwd. Wanneer duidelijkheid bestaat over het aantal woningen zal de bestemmingsplan procedure worden gestart.

Dit "Bebouwings- en inrichtingsvoorstel" geeft ook de ambitie weer ten aanzien van de te verwachten verschijningsvorm van de woningen die op deze kavels kunnen worden gebouwd. Ook de inrichting van de aansluitende buitenruimte is hierbij betrokken. Het is bedoeld om de beoogde kwaliteiten middels dit "Bebouwings- en inrichtingsvoorstel" te waarborgen en dat het als inspiratiebron dient voor architecten bij de verdere vormgeving en uitwerking van de bebouwing en inrichting.

*Alle handreikingen om die gewenste ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen zijn bedoeld als richtlijnen. Iedere onderbouwde opvatting buiten deze richtlijnen die de gewenste ruimtelijke kwaliteit tot stand brengt, is welkom.*



Besluit vergadering van college en wethouders gemeente Geldrop-Mierlo dd 18-112008:

### Besluit

Het college heeft als volgt besloten:

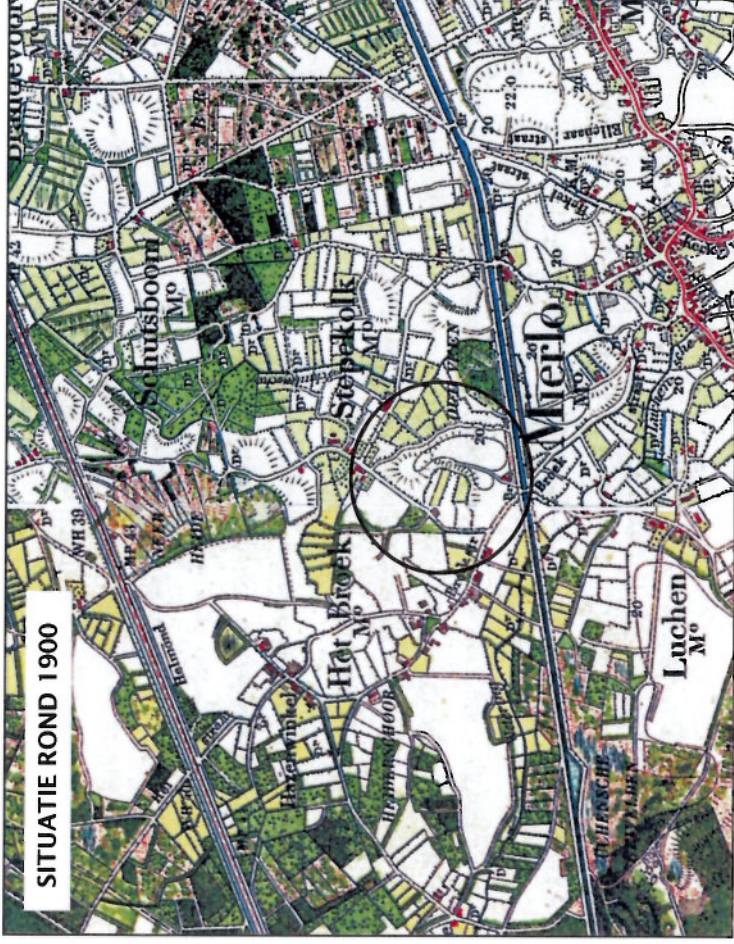
- Mits de noodzaak van de twee extra woningen aan de hand van een op te stellen financiële onderbouwing van het totale bedrijfsverplaatsingsplan en het herontwikkelingsplan genoegzaam wordt aangetoond, wordt in principe ingestemd met het voorstel van de initiatiefnemer.
- Ingestemd wordt met de door u opgestelde richtlijnen en de referentiebeelden voor het ontwerp van alle woningen en de woonomgeving. Deze zullen aan de toekomstige bouwers en bewoners als randvoorwaarden worden opgelegd.
- Pas als definitief duidelijkheid bestaat over het aantal te bouwen woningen zal een bestemmingsplanprocedure worden gestart.



## ADVIESNOTA EN DE BROEKSTRAAT.

In de adviesnota van de gemeente Geldrop-Mierlo zijn de voorwaarden en enkele ruimtelijke uitgangspunten genoemd voor het verlenen van medewerking aan het realiseren van een bebouwingsplan. De locatie valt binnen het Bestemingsplan Broek 1990, vastgesteld 15-11-'93, en heeft daarin de bestemming agrarische doeleinden. Het behoort tot het "Beschermd Dorpsgezicht 't Broek", dat op de "Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant" is aangegeven als "Historische stedenbouw met hoge waarde". Vijf panden zijn aangewezen als Gemeentelijk monument en er is een Rijksmonument. Voor de gewenste wijzigingen is een vrijstellingsprocedure ex. Art. 19 lid 1 WRO (met een ruimtelijke onderbouwing en een beeldkwaliteitplan) noodzakelijk.

De nota stelt dat de verplaatsing van het bedrijf bijdraagt aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht en het herstel van de landschappelijke waarden. De bedrijfslocatie heeft de bestemming agrarische doeleinden, met onder meer als doel: "het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van de nederzetting en van de land-







schappelijke waarden". Ook stelt de adviesnota dat stedenbouwkundig grote te-  
rughoudendheid is gewenst . De ruimte tussen Brandevoort en het Dorpsge-  
zicht moet zo open mogelijk blijven. Men moet voorkomen dat er een aaneen-  
gesloten stedelijke bebouwing ontstaat.

Wanneer het bedrijf aan de Broekstraat 26/28 wordt beëindigd en alle be-  
staande stallen worden gesloopt (op nevenstaande tekening met een gele  
kleur aangegeven) zullen in het kader van de toepassing van de "Ruimte voor  
Ruimte-regeling" twee tot drie woningen kunnen worden gebouwd.

Verder is afgesproken dat als ook de stal aan de Broekstraat 28 wordt ge-  
sloopt er ruimte wordt geschapen voor nog een woning. Deze zal samen met  
de nieuwe woningen op 26 een cluster kunnen vormen gelegen aan een ge-  
meenschappelijke ontsluiting.

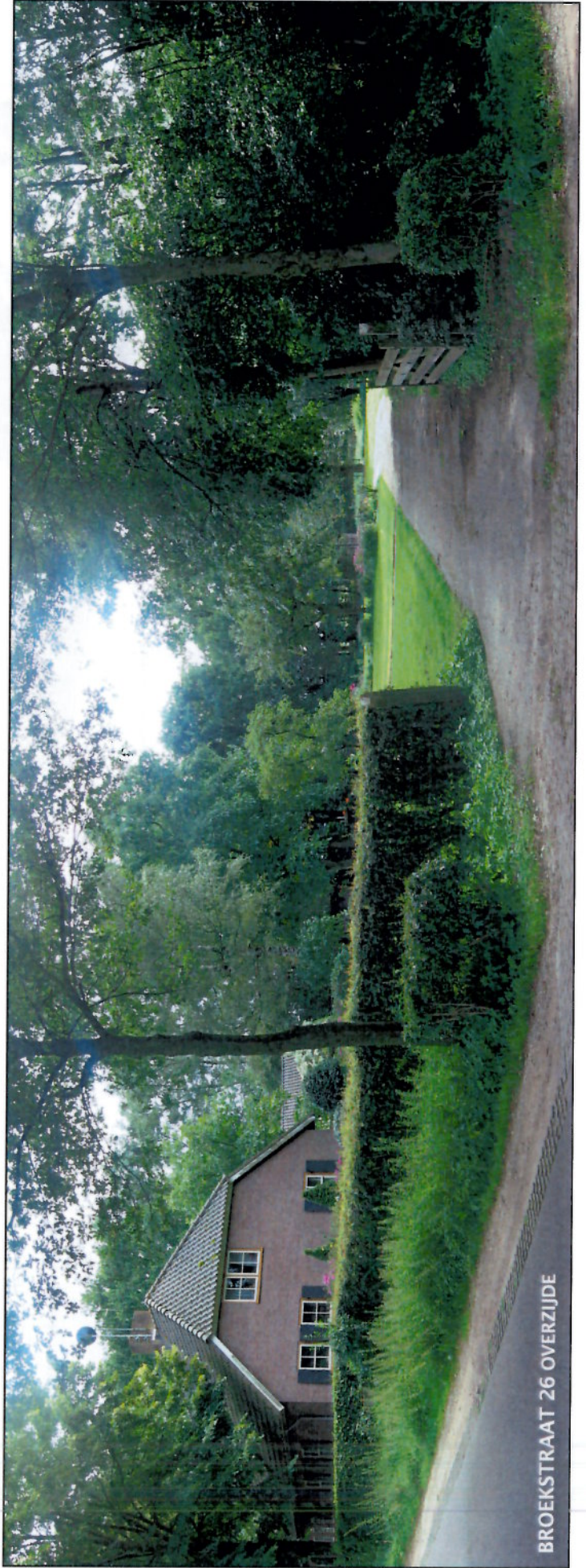
De kavels van de twee bestaande woningen zullen een grootte krijgen van cir-  
ca 2000m<sup>2</sup>. Het gezamenlijk oppervlak van de kavels ten behoeve van de 4  
nieuwe woningen zal ongeveer 4000m<sup>2</sup> bedragen.





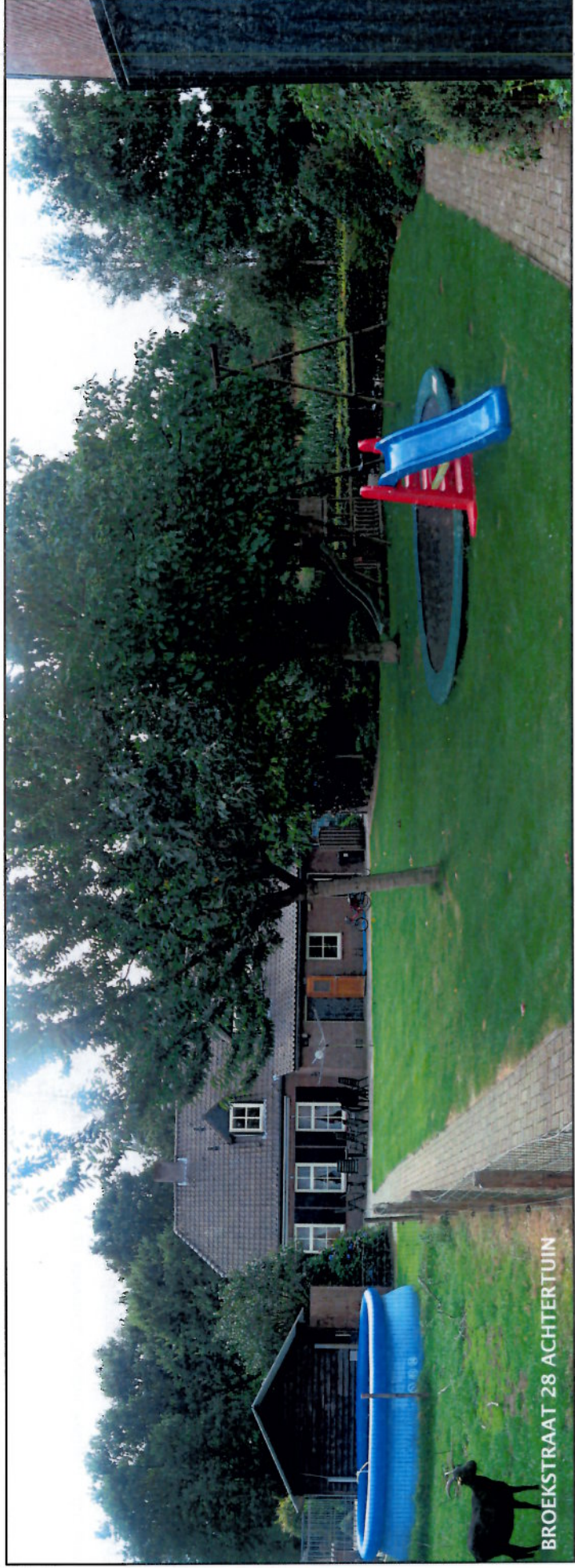


BROEKSTRAAT 26



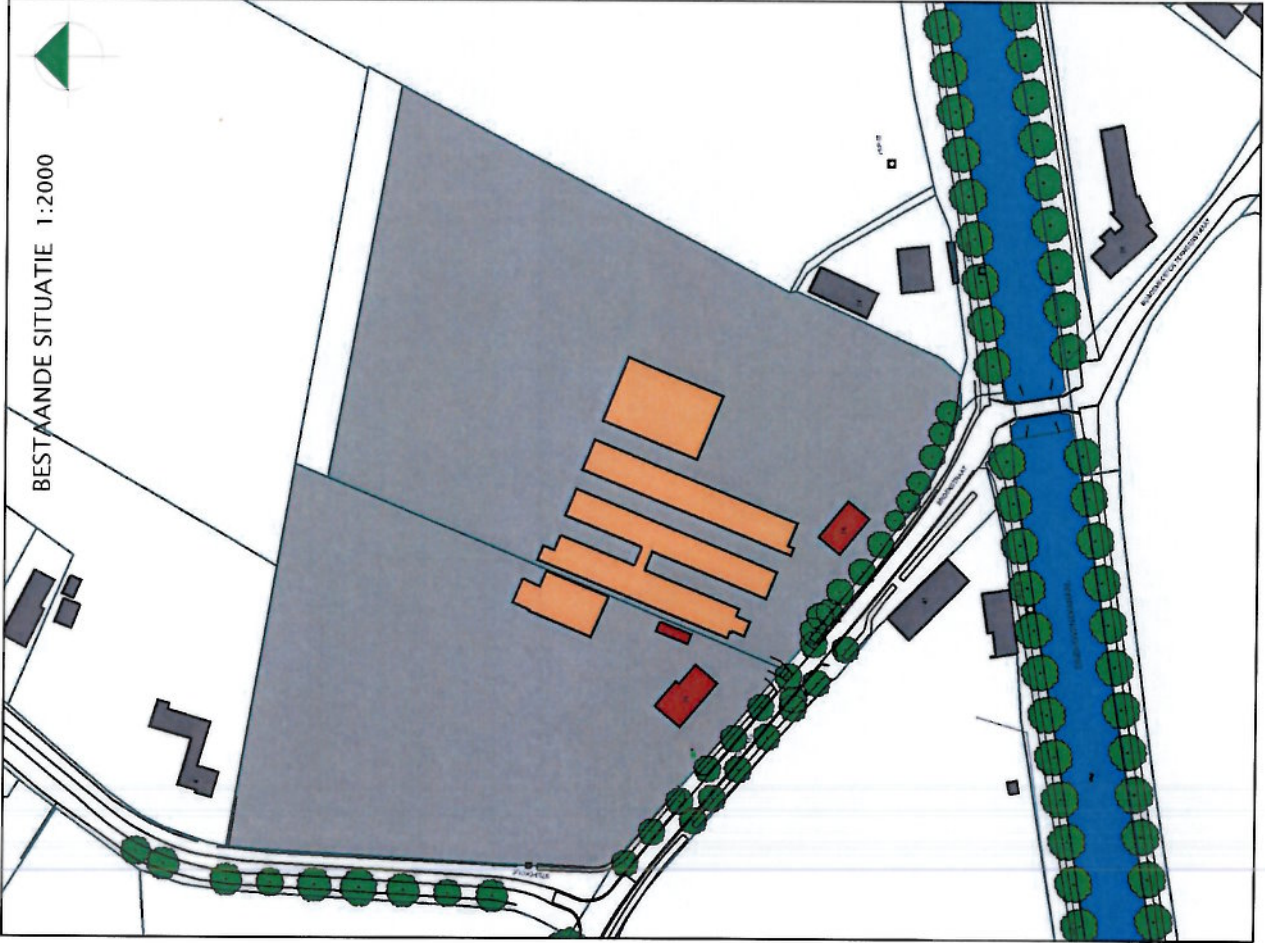
BROEKSTRAAT 26 OVERZIJDE







## RUIMTELIJKE INTERPRETATIE VAN HET DORPSGEZICHT.



De karakteristiek van het Dorpsgezicht 't Broek bestaat uit een slingerende landweg met eiken (zie kافت), waarlangs Langevelboerderijen zijn gesitueerd, met daartussen een enkele landarbeiderswoning. De route leidde oorspronkelijk van 't Broek, via Kranenbroek en Diepenbroek naar Stiphout. Halverwege bevindt zich het restant van een "Plaetse". De reeks van boerderijen die soms vlak langs de weg staan, begeleidt de route en geeft tussen de bebouwing door uitzicht op het open veld daarachter, waar zich op de achtererven vaak een bescheiden opstal van schuren of stallen bevindt. Opmerkelijk is dat de bebouwing op de achtererven langgerekt is en doorgaans in de richting van de erf/perceelscheidingen is gesitueerd. Het karakter van deze bebouwing is functioneel en uitgevoerd met eenvoudig bouw materiaal.

Het vrijliggen van het lint in het landschap is een belangrijke karakteristiek van het dorpsgezicht. Erfbeplanting, een moestuin of boomgaard vormen de overgang van de bebouwing naar het open veld. In het silhouet is sprake van een in groen opgenomen bebouwing. Dit aspect speelt in de huidige situatie een belangrijkere rol dan voorheen. Het silhouet, "het exterieur", kan vandaag immers zowel vanuit het park "Gulbergen", als vanaf de uitbreiding Brandevoort worden waargenomen. Het beschermen van het dorpsgezicht zou zich vandaag niet alleen moeten uitstreken tot aandacht voor "het interieur", want in de huidige situatie is ook "het exterieur", de waarneming vanuit het open veld, belangrijk geworden.

Aandacht voor de overgang naar het landschap verdient hoge prioriteit.





ZICHTLIJN OVER OPEN LANDSCHAP



ZICHTLIJN OVER OPEN LANDSCHAP





EENVOUDIGE BEBOUWING OP ACHTERERF

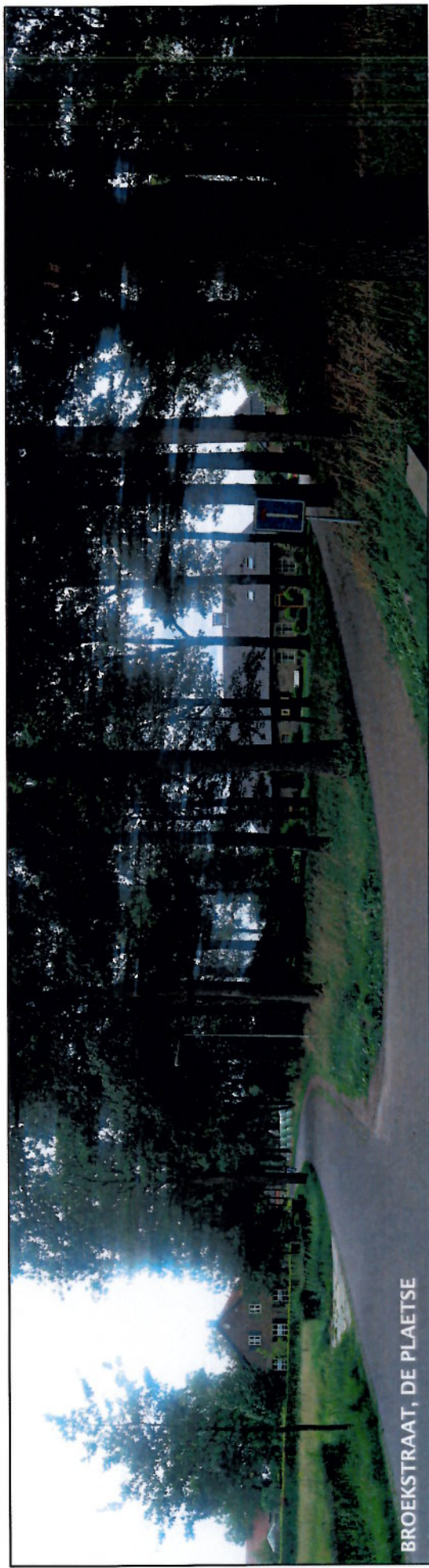
## REFERENTIES VOOR HET BOUWEN / UITGANGS- PUNTEN VOOR BEBOUWING EN INRICHTING.

De locatie vormt een "entree" tot het beschermde gezicht, echter pas na het passeren van de straat Stepekolkervaart men 't Broek als een samenhangend geheel van boerderijen en lage woningen langs de straat. Momenteel staan er aan de oostzijde van de straat twee nieuwe woningen (Broekstraat 26 en 28) die qua bouwwijze en inrichting van het perceel, weinig relatie tonen met het karakter van 't Broek verderop. Aan de overzijde, de westzijde van de straat, staat een monumentale boerderij, omgeven met een haag en bomen. De herontwikkeling van het perceel 26 en 28, biedt de mogelijkheid om aandacht te schenken aan het verbeteren van de inrichting, zodat er verband ontstaat met de omgeving van het beschermde gezicht.

Komende vanaf de hoge positie op de brug over het Eindhovens Kanaal, wordt na sloop van de stallen het uitzicht op het open veld hersteld. Er ontstaat weer een vrij uitzicht op de Stepekolk en wijk Brandevoort. Ook verderop, rondom 't Broek is het handhaven van de openheid van het landschap belangrijk. Het markeren van de perceelsgrenzen met meidoorn- of beukhagen is wenselijk. Deze openheid dient men vanaf de straat tussen de bebouwing door te kunnen ervaren. Bij het kiezen van bouwlocaties langs de straat moet hiermee rekening gehouden worden.

Voor uitbreiding van de bebouwing bieden de achtererven, zoals traditioneel bij boeren nederzettingen gangbaar, bij voorkeur ruimte. Deze bebouwing mag echter niet in vormgeving en karakter vergelijkbaar zijn met gebouwen





langs de straat. Het is juist in de lijn van het beschermde gezicht om dit onderscheid tussen voor-en achterbebouwing als uitgangspunt te nemen. De andere functie van de nieuwe bebouwing, wonen, zal in vormgeving en materiaalkeuze refereren aan de bestaande achtererfbebouwing.

De toegankelijkheid van deze achterbebouwing zal via het bestaande erf gevonden moeten worden, het is niet wenselijk om meer entrees vanaf de straat te creëren. Aldus ontstaat ook de mogelijkheid om parkeer ruimte te vinden op het bestaande erf. In alle gevallen zal men aandacht moeten geven aan het afronden van de bebouwing met beplanting. Langs de erfgrans met vruchtboomen in of naast een meidoornhaag of beuken haag. Zo ontstaat er een relatie met het landschap waar hagen wederom de perceelsgrenzen gaan markeren. Het planten van hoge bomen langs de achtergrans moet men vermijden, dit verstoort de ruimtelijke opbouw: de eiken langs de straat zijn het hoogst, van daar neemt naar de rand het groen in hoogte af.









## STEDEBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

### STEDEBOUWKUNDIGE UITLEG.

Het behoud cq herstel van de vrije zichtlijnen vanaf de Broekstraat en Stepekkolk over het veld is het uitgangspunt voor de ontwikkeling.

De woningen kunnen niet langs de straat worden geplaatst omdat daarmee het zicht tussen de bebouwing door te veel wordt beperkt.

De woningen op de nieuwe bouwlocatie ontwikkelen zich in de richting van de perceelscheiding. De woningen vormen een compact cluster rond een gemeenschappelijk erf die wordt ontsloten door een bescheiden weggetje vanaf de Broekstraat. De vormgeving en de bouwmassa moet zoveel mogelijk aansluiten bij de maat van bestaande bebouwing op het achtererf, elders in het dorpsgezicht. Een eigentijdse interpretatie van de massaopbouw en materiaalgebruik in combinatie met een verzorgde afwerking moeten duidelijk maken dat het hier gaat om woonbebouwing..

### OVERIGE DELEN VAN HET PERCEEL.

De overige delen van het perceel kunnen als aanvulling op de kavels worden aangekocht en alleen als weidegrond, akker of moestuin worden gebruikt.

Voor deze gronden geldt dat de zichtlijnen niet mogen worden belemmerd door beplanting: behoudens een aantal solitaire bomen zal de aanplant niet hoger mogen worden dan 0,5 meter. De ingetekende hagen blijven onveranderd en de extra gronden mogen niet door middel van hagen of hekwerken worden afgescheiden. Indien de ruimte wordt gebruikt als weide voor vee, mag een afscheiding van paal en draad worden aangebracht.

### MASSAOPBOUW.

Overeenkomstig de authentieke bebouwing wordt de massaopbouw gekenmerkt door een helder en kloek volume waaraan elementen zijn toegevoegd of weggelaten. De basis blijft een eenvoudige, rechthoekige plattegrond waarbij toevoegingen en 'weglatingen' ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume.

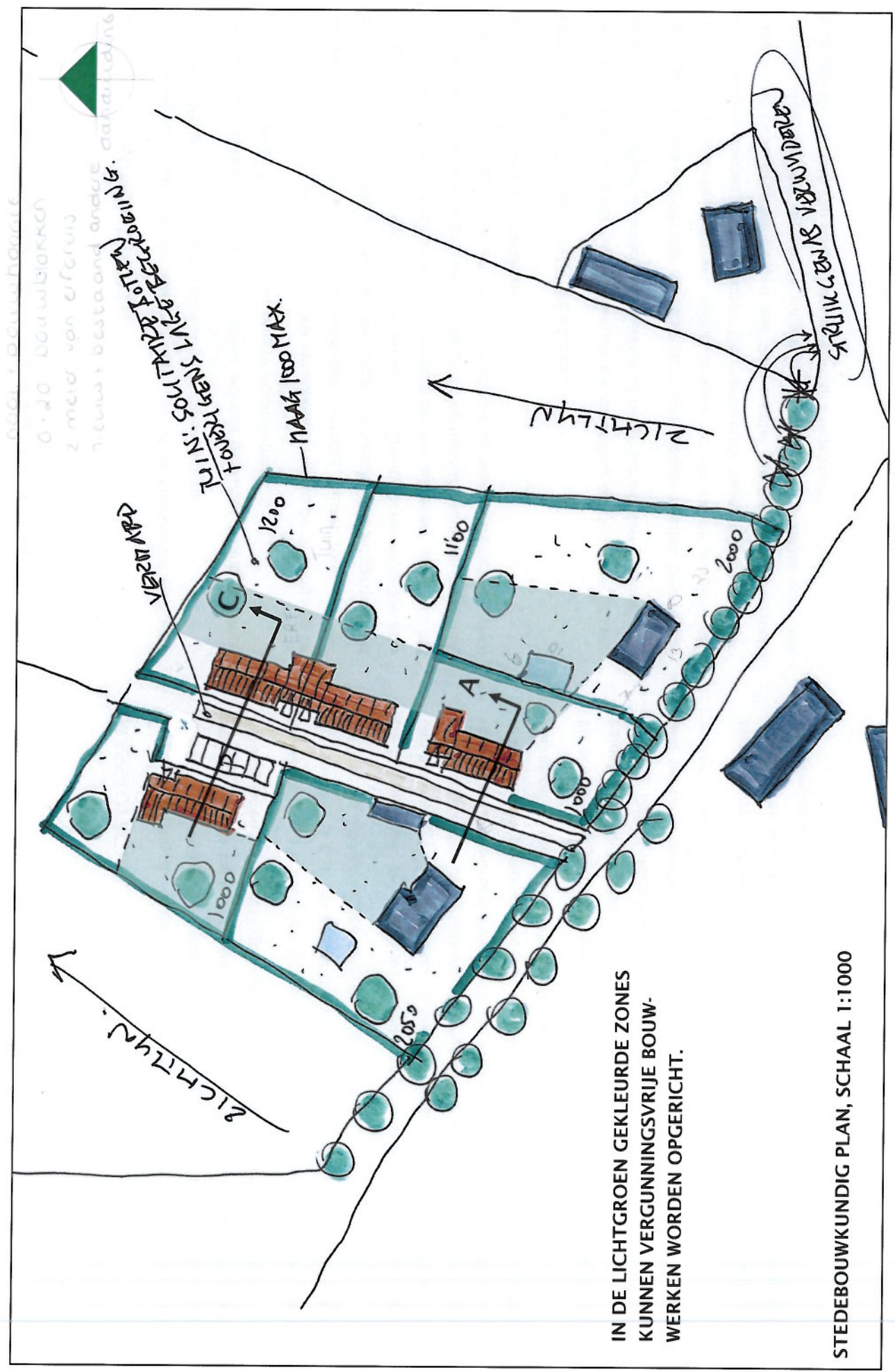
De hoofdmasa is voorzien van een zadeldak (zonder wolfeinden) en heeft een diepte van 7 á 8 m. en een lengte van 10 á 14m. De goothoogte is maximaal 3.10 m. De dakhelling bedraagt 40 á 50 graden.

De bijmasa van de nieuwe woningen (aangebouwde berging /garage) vormt één geheel met de hoofdmasa en heeft een oppervlakte van maximaal 40m<sup>2</sup> . De bijmasa van de bestaande woningen mag maximaal 75m<sup>2</sup> bedragen en mag losstaand worden uitgevoerd. De grijze vlakjes op het stedbouwkundig plan geeft de plaats van de bijmasa aan. De goothoogte aan de voorzijde is maximaal 4.10m. en aan de achterzijde 3.20m. groot.

Bij een meer eigentijdse vormgeving is het mogelijk om de vorm (en materiaalgebruik) van het dak meer expressie te geven door het te knikken en/of te vouwen. De individualiteit van de woningen kan in de kap tot uitdrukking worden gebracht zonder dat het collectieve karakter van het gehele ensemble verloren gaat .

Het bouwvolume van de hoofdmasa mag maximaal 600m<sup>3</sup> bedragen. Het is mogelijk de woning te onderkelderen. De inhoud van de kelder wordt niet meegerekend in het maximaal te bouwen volume.





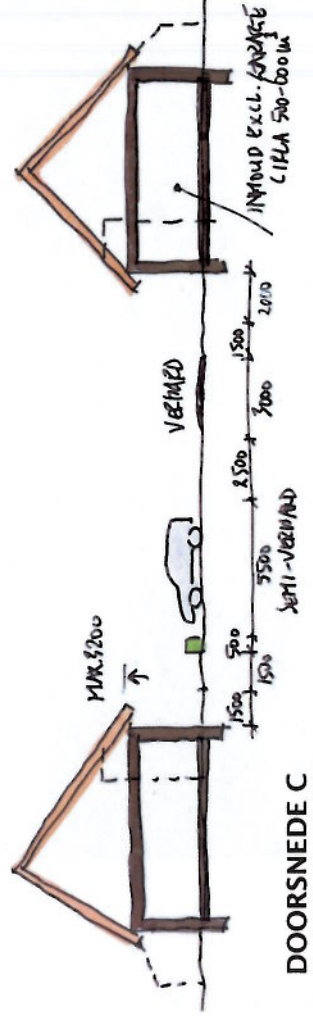
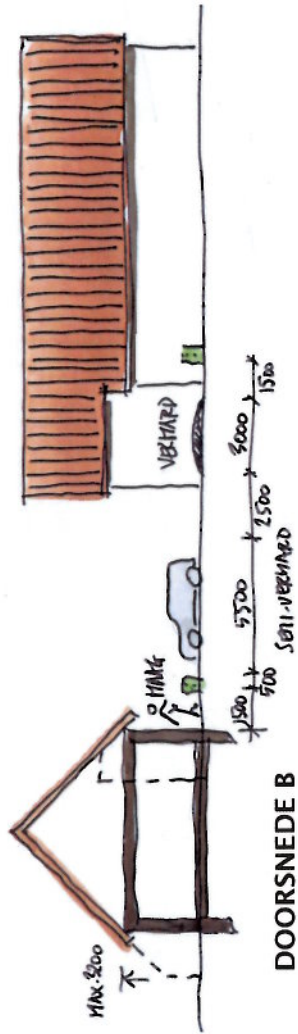
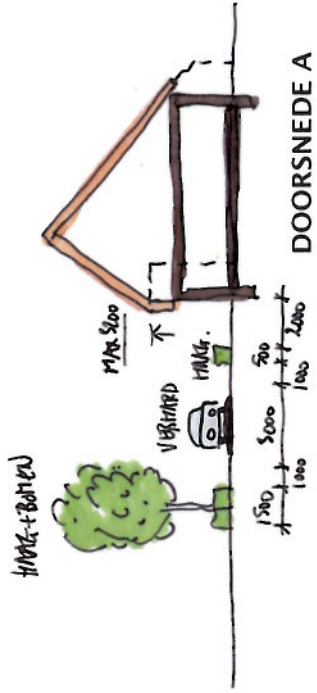
IN DE LICHTGROEN GEKLEURDE ZONES  
KUNNEN VERGUNNINGSVRIJE BOUW-  
WERKEN WORDEN OPGERICHT.

STEDEBOUWKUNDIG PLAN, SCHAAL 1:1000

0-20 DEURWIDKTES  
2 meter van eiferen  
7 meter bestaand andere  
7 meter bestaand andere  
7 meter bestaand andere



STEBEBOUWKUNDIG PLAN DOORSNEDES 1:200





## RUIMTELIJKE KWALITEIT

### INRICHTING BUITENRUIMTE

De grenzen van de kavels zullen geheel worden bepaald door beukenhagen. De hoogte naar de Broekstraat en de ontsluitingsweg toe bedraagt 0.70 meter. Ook de parkeerplaatsen voor bezoekers worden zo omzoomd. De overige hagen die als afscheiding worden gebruikt zullen maximaal 1.50 meter hoog zijn. Een aantal solitaire bomen, bestaande (zo mogelijk behouden) en nieuwe, markeren het gemeenschappelijk erf en de parkeerplaatsen. Zichtlijnen over de kavels moeten vrij blijven. De verdere beplanting van de tuinen is daarom ondergeschikt. Het gemeenschappelijk erf is verhard. Deels met klinkerbestrating (het weggetje vanaf de Broekstraat) en overigens met gravel, steenslag o.i.d. De kleur van de verharding is in aardetinten.

De overgang tussen semi-openbaar (het erf) en privé wordt in de overgang van het terrein naar de gevel met een smalle strook lage beplanting, nader vormgegeven.

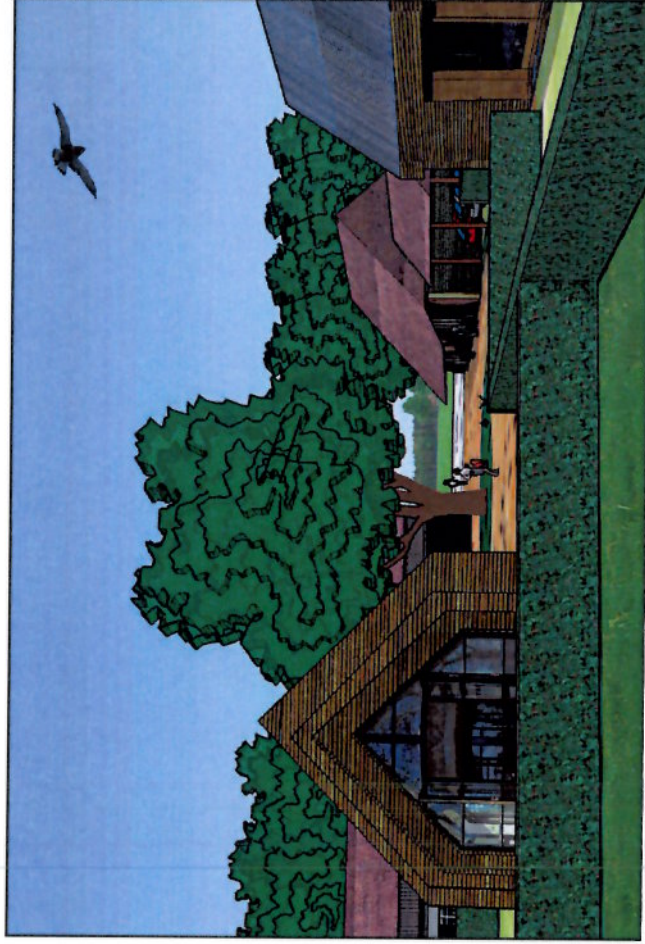
Ook het inrichtingsplan voor de buitenruimte behoort tot de documenten die door de "Welstandscommissie" zal worden getoetst. Dit plan geeft ook uitsluitend over de wijze waarop de verdeling van de overige delen van het perceel plaats vindt. Evenzo moet in dit plan worden aangeven hoe de scheiding van de overige delen van het perceel met de bouwkavels en de scheiding van de overige delen van het perceel met de aansluitende percelen wordt gevormd.

### ARCHITECTUUR.

Voor de architectonische uitwerking moet worden uitgegaan van woningen die refereren aan de bebouwing zoals die op het traditionele erf voorkwam. Met 'refereren' wordt niet bedoeld 'lijken op' want dat zou suggereren dat een boeren erf wordt nagebouwd.

Voorbeelden van dergelijke agrarische bebouwing kunnen zijn:

- De schuur die meestal tegenover en evenwijdig aan de boerderij staat, met



VOORBEELD EIGENTIJDSE INVULLING



een eenvoudige massaopbouw.

- De schop als stalling voor werktuigen en wagens, vaak aan drie zijden gesloten met een asymmetrisch profiel en met een eenvoudige detaillering.
- Het bakhuis, vaak op een afstand van de boerderij, meestal van steen en met een zadeldak voorzien van pannen, een schoorsteen op dezelfde plek en een plattegrond uit twee delen.

Een wooncluster is geen boerenhof en zal er dus ook anders uitzien. Zo is er sprake van meerdere eigenaren met verschillende smaak en een wens voor privacy. Als slechts de vorm van de boerderij en het erf wordt overgenomen zal het erf en de architectuur, authenticiteit missen. Er zal daarom gezocht moeten worden naar een hedendaagse vertaling van het idee erf dat recht doet aan de plek en het landschap.

Om de sfeer van één ensemble en onderlinge afstemming te kunnen bewerkstelligen heeft het de voorkeur dat alle gebouwen en de bijbehorende buiteninrichting in dit ensemble door één architect worden ontworpen. Is dit niet het geval dan zal het nodig zijn om de onderlinge afstemming tussen de plannen in een aantal besprekingen met de verschillende architecten tot stand te brengen, alvorens de plannen worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

De referentiebeelden van gebouwen op de laatste bladzijde (blad 17) refereren aan mogelijke boerenhofbebouwing maar zijn tegelijkertijd authentiek en "zichzelf".

## **DETAILLERING.**

De boerderijbouw heeft een rijke traditie aan details. Daarom is een zorgvuldige en expressieve detaillering van belang met name bij de hoofdgebouwing van het erf. De daaraan enigszins ondergeschikte bebouwing die als "bijgebouwen" op het erf zijn aan te merken, worden wat dat betreft terughoudender gedetailleerd. Het is de bedoeling dat dergelijke verbijzonderingen in

de detaillering op een eigentijdse wijze worden vorm gegeven. Bij details gaat het erom om de overgangen tussen bouwdelen (gevel-dak, kozijn-gevel etc.) en verschillende materialen tot uitdrukking te brengen. Maar ook de overgang van het erf naar de gevel (bijvoorbeeld door een "cementplint" met een mogelijke "kiezelstrook" voor de opvang van hemelwater) moet worden vormgegeven.

Goten, hemelwaterafvoeren, dakkapellen en schoorstenen maken een essentieel onderdeel uit van het dakvlak en dienen daarom in samenhang met geheel te worden vormgegeven.

## **MATERIALISATIE.**

In het algemeen is het materiaalgebruik eenvoudig. Kozijnen, ramen en deuren zijn van hout of metaal. De daken zijn voorzien van gebakken pannen, riet of metaal. De gevels zijn van baksteen of hout. Bijzondere toepassingen van baksteen, waarbij naar een meer eigentijdse vertaling wordt gezocht, zijn gewenst. Ook nieuwe producten in baksteen kunnen extra verbijzonderingen in het metselwerk tot stand brengen. De referentiebeelden op blad 19 geven een indruk van de wijze waarop materialen kunnen worden toegepast.

## **KLEURGEBRUIK**

Het kleurgebruik is terughoudend en ondersteunt de architectuur. Het onderscheid in de soorten bebouwing kan, met behoud van de onderlinge samenhang, in het kleurgebruik tot uiting worden gebracht.

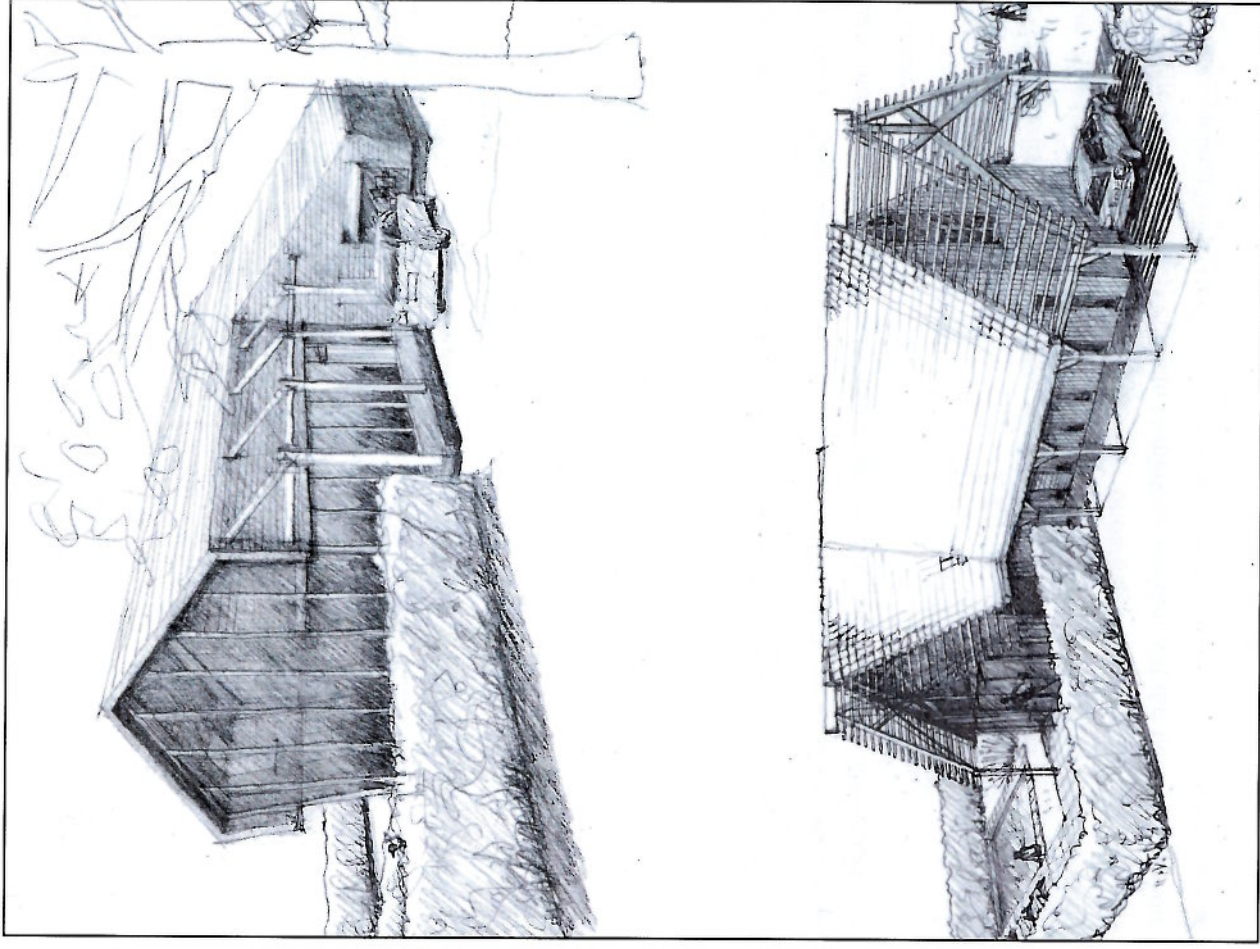
De natuurlijke kleur van de materialen is toonaangevend.

Het kleurenschema met monsters van de belangrijkste materialen wordt door de "Welstandscommissie" getoetst.



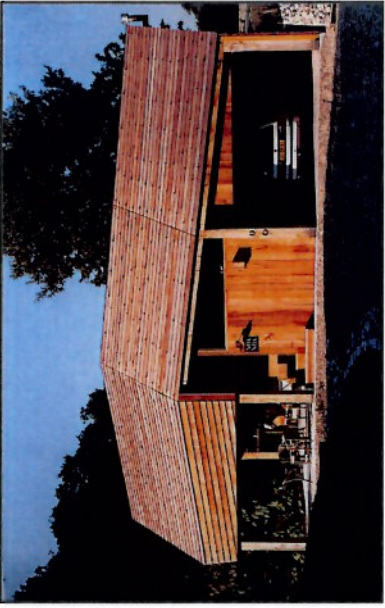
## SAMENVATTING RICHTLIJNEN.

- Inrichting volgens het stedenbouwkundig plan (blad 13 en 14)
- Massaopbouw hoofdmassa:
  - Zadeldak met een dakhelling van 40 á 50 graden.
  - Goothoogte maximaal 3.10 meter.
  - Inhoud maximaal 600m<sup>3</sup>.
- Massaopbouw bijmassa:
  - Zadeldak met een dakhelling van 40 á 50 graden .
  - Goothoogte voorzijde maximaal 4.10 meter.
  - Goothoogte achterzijde maximaal 3.20 meter.
  - Maximaal oppervlak 40 m<sup>2</sup> (nieuwe woningen) en 75 m<sup>2</sup> (bestaande woningen)
- Een voorkeur voor architectuur waarbij wordt gezocht naar een eigentijdse vertaling van de traditionele achtererfbebouwing. De woningen zullen bij voorkeur door één architect worden vormgegeven.
- Een zorgvuldige detaillering met gebruik van eenvoudige materialen (baksteen, gebakken pannen, riet, hout en metaal).
- Een terughoudend kleurgebruik.
- Een natuurlijke inrichting van de buitenruimte. Erfscheidningen in de vorm van hagen (maximaal 1 meter hoog). De verharding van het gemeenschappelijk erf bestaat uit klinkerbestrating, gravel en steenslag in aardekleuren.
- Een mogelijkheid (onder voorwaarden) van bijkopen van grond.



VOORBEELD EIGENTIJDSSE INVULLING





**REFERENTIEBEELDEN EIGENTIJDSE  
INTERPRETATIE VAN LANDELIJK BOUWEN**







