

Beeldkwaliteitplan De Doelen/De Wiele

Gemeente Geldrop-Mierlo
April 2015

Inleiding

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan (BKP) voor locatie De Doelen/De Wiele. In dit BKP worden, in aanvulling op het Bestemmingsplan, de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vastgelegd. Niet alleen voor gebouwen, maar ook voor de openbare ruimte.

Dit BKP vormt het toetsingskader voor de ruimtelijke invulling van en veranderingen in het plangebied en zal door de welstandscommissie bij de beoordeling van plannen gehanteerd worden.

De locatie De Doelen/De Wiele ligt ten oosten van het centrum van Geldrop, aan de rand van de wijk Braakhuizen-Zuid. Het gebied ligt aan de hoofdonthoudingsweg Johan Peijnenburgweg. Ten noorden van de locatie ligt bedrijventerreintje De Bleekvelden. Op de volgende pagina is het plangebied aangegeven.

De aanleiding tot het opstellen van dit BKP is het plan van woningcorporatie Wooninc. voor de locatie De Doelen/De Wiele. Op verzoek van de gemeente heeft de woningcorporatie een plan gemaakt. De locatie ligt anno 2015 deels nog braak. Op het terrein waar gemeenschapshuis De Wiele stond zijn inmiddels 10 starterswoningen gebouwd.



Plangebied



Procedure

Dit BKP wordt bij het nieuwe Bestemmingsplan Herziening De Doelen-De Wiele ter inzage gelegd. Daarnaast zal de raad worden voorgesteld expliciet te besluiten dat dit BKP onderdeel gaat uitmaken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo. Bij de eerstvolgende actualisatie zullen de welstandelijke eisen uit het BKP als een bijzondere criteriaset in de Welstandsnota worden opgenomen. Na ca. 3 jaar vervalt het regime van dit beeldkwaliteitplan. Omdat deze locatie gelegen is aan een hoofdonthoudingsweg in Geldrop, aan de rand van de wijk Braakhuizen-Zuid, en daarmee het beeld van de wijk bepaalt, zal nadien voor deze gehele strook het bijzonder toetsingsniveau volgens de Welstandsnota gehanteerd worden.

Met dit BKP wordt een ambitie ten aanzien van gebouwen en openbare ruimte neergelegd, waarbij een samenhangende uitstraling uitgangspunt is. Afwijken van het BKP is mogelijk als het leidt tot een beter plan, passend in de omgeving. Dit is ter beoordeling aan de stedenbouwkundige van de gemeente en de welstandscommissie.

Visie en opgave

De afbeelding op de volgende pagina komt uit de door de raad vastgestelde Visie Braakhuizen-Zuid (2006). Het geeft aan waar de opgaven in de wijk liggen. De ruimtelijke uitgangspunten voor de wijk uit deze Visie gelden nog steeds. In de Visie zijn op hoofdlijnen de kaders aangegeven voor ontwikkelingen in de wijk en deze locatie.

Als stedenbouwkundige opgaven voor de wijk zijn onder meer genoemd:

- Het helder maken van ruimtelijke structuren, entrees en randen;
- Bouwen in een architectuurstijl die aansluit op de fijngevoeligheid van de wijk;
- Bouwen in een massa en schaal die aansluit op de omgeving;
- Woningen realiseren die een toevoeging zijn in de woningvoorraad van de wijk.

Voor de locatie De Doelen/De Wiele is het belangrijk dat de wijk hier 'afgebouwd' wordt en dat de invulling de wijk hier 'smoel' zal geven. Daarnaast zijn het ruimtelijk verbinden van het centrum en de wijk en het leggen van een groenrelatie met de Dommel aandachtspunten. Concreet wordt de opgave gevormd door een kwalitatieve invulling van de plek, waarbij het plan eenzijdige oriëntatie dient te krijgen en daarmee het visitekaartje van de wijk zal zijn.

Het stedenbouwkundig plan, dat opgesteld is door Inbo (in samenwerking met Van Wanrooij), besteedt aandacht aan onder meer de massa's, woningtypologieën, straatprofielen, parkeren en de groeninrichting. Dit is vertaald in architectuurbeelden en plattegronden van de woningen.

Visie en opgave



Stedenbouwkundig plan

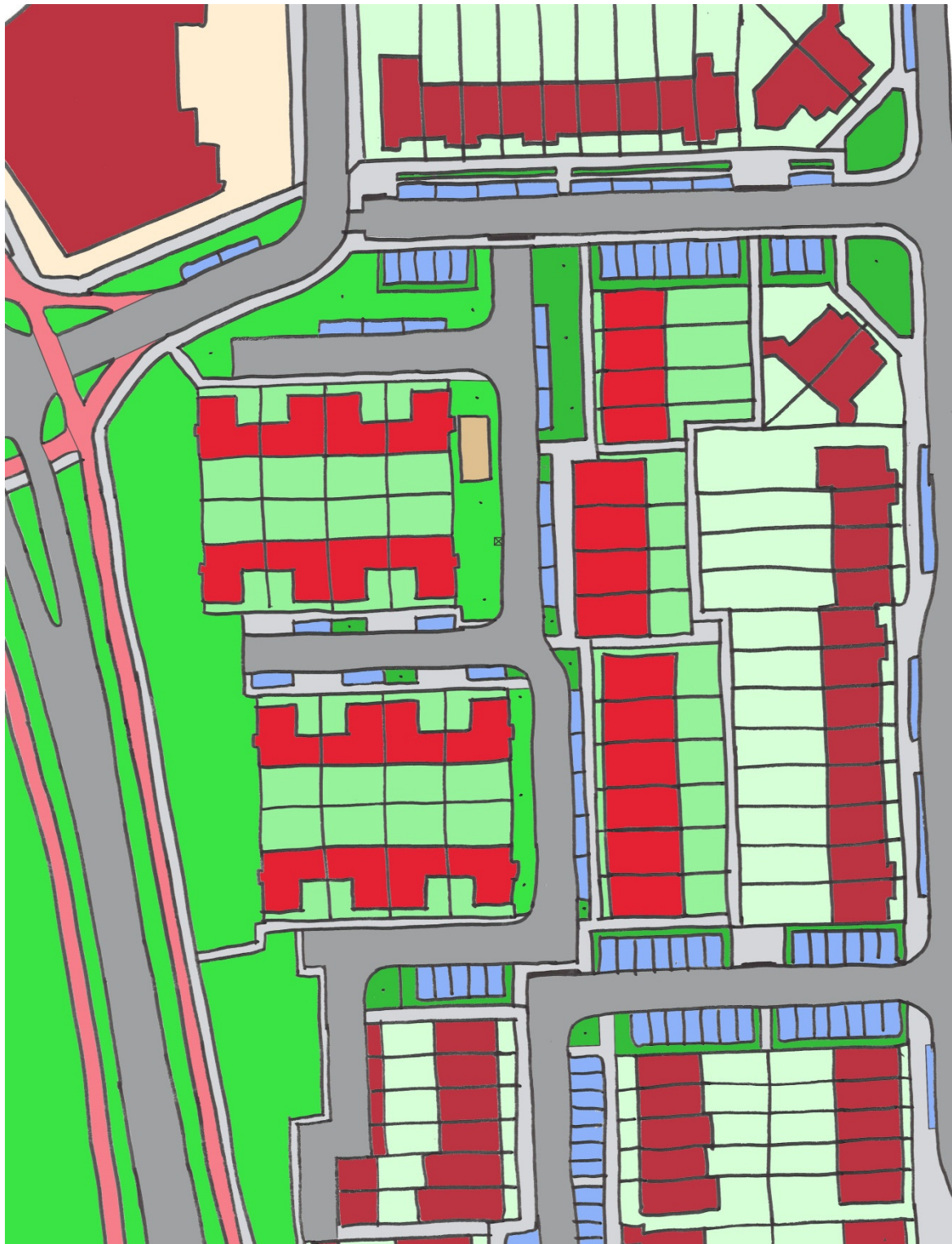
Door Inbo is een stedenbouwkundig plan (zie volgende pagina) opgesteld voor locatie De Doelen/De Wiele. Het plan omvat in totaal 30 woningen. Hiervan zijn er 4 eengezinshuurwoningen, 10 seniorenhuurwoningen en 16 geschakelde koopwoningen. De huurwoningen staan met de rug naar de bestaande woningen aan de Ter Borghstraat en vormen daarmee een nette afronding van de wijk.

Het voorgebied wordt ingevuld met een 'losser' woningtype in 2 clusters van elk 2 x 4 woningen. De woningen hebben een alzijdige oriëntatie. Deze woningen zijn via een aanbouw/berging met elkaar geschakeld. Vanaf de Johan Peijnenburgweg gezien liggen de clusters in het groen, het groen van het Dommeldal wordt als het ware de weg overgetild, waarbij niet een strakke, rechte, harde bebouwingwand de grens van de wijk vormt, maar twee 'willekeurig' neergezette clusters geschakelde woningen met een min of meer open bebouwingstructuur (tussen de verdiepingen lucht). Doordat de lessenaarsdaken wisselen van richting is het gevelbeeld langs de Johan Peijnenburgweg divers en speels. De wijk krijgt hierdoor een nieuw vriendelijk aanzien. Op de hoek bij De Bleekvelden is als accent de voorzijde van de woning hoog en achterzijde laag. Aan het openbaar gebied krijgen de woningen een mooie tuinmuur als erfafscheiding. Zo ontstaat een aantrekkelijk en duidelijk beeld van het plan aan de Johan Peijnenburgweg.

De clusters worden door doodlopende weggetjes ontsloten. De koopwoningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein. Het gehele plan voldoet aan de parkeernorm volgens het CROW 2012. In de wegprofielen wordt zoveel mogelijk groen toegepast. Zo staan de haaksparker-plaatsen allen in een groene haag. Waar plek is wordt een boom geplaatst. Ook is er ruimte voor een speelplek in het plan.



Stedenbouwkundig plan



Architectuur

De 4 eengezinsrijwoningen bestaan uit 2 lagen met kap. Bij de meest noordelijke en in het oog springende woning (op onderstaande afbeelding de meest linker) is het dak net wat opgetild ten opzichte van de andere woningen en vormt daarmee een in het zicht liggend accent. De seniorenrijwoningen hebben een slaapkamer en badkamer op de begane grond en bestaan uit 1 laag met kap. De geschakelde woningen bestaan uit 2 lagen met een flauwe lessenaarskap.

Het plan kent een echte baksteenarchitectuur. Er is veel aandacht voor het metselwerk, in de vorm van rollagen en verspringend metselwerk. De baksteen is met zorg uitgekozen. De kracht hiervan maakt dat het plan een eenheid vormt. Andere bijzondere details zijn de verscheidenheid aan gevelopeningen (lang/breed/staand/liggend), erkers en de luifels als verbindende elementen bij de entrees. Voor de woningen komen haagjes. De rijwoningen hebben een traditionele vorm, de raamopeningen, luifels en dakkapellen geven de woningen een eigentijds uiterlijk. De geschakelde woningen onderscheiden zich door de kapvorm, maar zijn door met name het metselwerk wel familie van de rijwoningen. Door de baksteenarchitectuur, de kleur van de baksteen, de massa en het toepassen van groen, sluit het plan goed aan op de bestaande omgeving.



Architectuur



Spelregels bebouwing

Hieronder worden de spelregels beschreven om de beoogde beeldkwaliteit van het plan ook in de toekomst te waarborgen. Ruimtelijke ingrepen in- of aan de woningen zullen getoetst worden aan dit beeldkwaliteitplan, waarbij de volgende spelregels gelden:

Massa

- Bij het aan- en uitbouwen van de woning zal de hoofdpzetz van de woning in tact moeten blijven;
- Aan- en uitbouwen moeten in lijn van de architectuurstijl/gevelopbouw van de woning en ondergeschikt aan het hoofdvolume zijn (gevelopeningen, maatvoeringen, kleur- en materiaalgebruik);
- De individuele gevel van de woning moet herkenbaar blijven;
- De hoekwoningen hebben een verbijzondering en op straathoeken een tweezijdige oriëntatie. Dit moet gehandhaafd blijven;
- De kapvormen, zadeldak en lessenaarsdak, zullen als vorm zichtbaar moeten blijven;
- Dakkapellen aan voor- en achterzijde zijn ondergeschikt. Qua maatvoering en vorm moeten zij een kwalitatieve toevoeging in het gevelbeeld zijn. De mee-ontworpen dakkapellen in het oorspronkelijke plan van de architect zijn uitgangspunt;
- Bij de geschakelde woningen is het niet mogelijk om op de berging/garage een verdieping te bouwen. De openheid tussen de woningen moet gehandhaafd blijven;
- Bij de geschakelde woningen is het niet mogelijk om tussen de woningen carports of garages voor de berging te bouwen. De openheid tussen de woningen moet gehandhaafd blijven.

Spelregels bebouwing

Kleur- en materiaalgebruik

De baksteenarchitectuur is uitgangspunt. Veranderingen aan de woning zullen conform dit materiaalgebruik moeten worden uitgevoerd:

- Oranjebruine baksteen genuanceerd (plint antraciet), donkergrijze voeg;
- Kozijnen: hout, lichtgrijs geschilderd (erkers wit);
- Dakbedekking hellende daken huurwoningen/zadeldaken: keramische, vlakke pannen, mat, natuurrood.
- Dakbedekking hellende daken van de koopwoningen/lessenaarsdaken: bitumen (zwart) of kunststof/EPDM (grijs)



Referentiebeelden bakstenen en groene erfafscheiding tuin

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen bepalen voor een groot deel het aanzicht van een straat en een buurt. Het groene karakter en de vriendelijke sfeer worden voor een groot deel bepaald door de tuinen. In plangebied De Doelen/De Wiele wordt gestreefd naar een groene inrichting van tuinen.

- Voor het gehele plan zijn groene erfafscheidingen in de vorm van haagjes en begroeide erfafscheidingen het uitgangspunt en worden aangeplant door ontwikkelaar en in stand gehouden door de bewoners c.q. woningcorporatie;
- Alle erfafscheidingen in de voortuin bestaan uit hagen van maximaal 1.00m hoog;
- Waar de zijtuinen aan het openbaar gebied grenzen moeten groene erfafscheidingen van maximaal 2.00m hoog geplaatst worden. De twee meter hoge erfafscheidingen mogen alleen achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden. Deze erfafscheidingen mogen bestaan uit groene hagen of uit frames met gaas gecombineerd met een klimplant (bijvoorbeeld hедера). Deze frames mogen uitgevoerd worden in staal of hout met staal gecombineerd. De toe te passen kleuren van de frames zijn zwart, antraciet, donkerblauw of donkergroen. Een combinatie van een muurtje (max. 1m hoog) en een begroeid frame behoort ook tot de mogelijkheid. De uitvoering van het muurtje moet passen bij de baksteen van de woning;
- Uitzonderingen vormen de erfafscheidingen bij de geschakelde woningen, die grenzen aan het openbaar gebied. Aan de zijde van de Johan Peijnenburgweg vormt een gemetselde muur van 2,30m hoog de erfgrans. Aan de oostzijde grenst een afscheiding in de vorm van een hoge, witte pergolaconstructie aan het openbaar gebied. Beide erfafscheidingen dienen in stand te worden gehouden.

Spelregels openbare ruimte

Straatprofielen

Het gebied krijgt een erfinrichting. Dat betekent dat er bij de entrees van het plangebied een inritconstructie ligt en dat auto's te gast zijn in dit gebied. De parkeervakken krijgen een P-aanduiding. De parkeervakken worden zoveel mogelijk in het groen gezet. De haakse parkeervakken zijn met hagen omzoomd. Tussen de langsparkeervakken wordt waar mogelijk een boom geplaatst. Op deze manier ontstaat een vriendelijke sfeer.

Groeninrichting

Vanaf de Johan Peijnenburgweg dient het plan een zo groen mogelijk karakter te hebben. Omdat een boom een goede standplaats nodig heeft, zal zorgvuldig worden bekeken welke bomen waar geplant worden. Daarbij spelen zichtlijnen ook een belangrijke rol. Voor het westelijk deel van het plangebied zijn er enkele opties voor inrichting: een bloemenweide, lage beplanting of gras met bloembollenperken. De bestaande rij bomen aan de buitenzijde van het fietspad langs de Johan Peijnenburgweg blijven gehandhaafd. In het oostelijk deel bestaat het groen voornamelijk uit plantvakken, grasstroken en hagen, met waar mogelijk langs de straat en op hoeken bomen. Een nette uitstraling is uitgangspunt. De soortkeuze van de beplantingen moet nog bepaald worden.

Spelen

Er zal een speelplek in het noordelijk deel van het plangebied, tussen de geschakelde en eengezinsrijwoningen, worden aangelegd. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van het speelbeleidsplan van de Gemeente Geldrop-Mierlo.



Referentiebeelden parkeren tussen hagen, bloembollenperk in gras en karakteristieke boom

