



Beeldkwaliteitplan Talingstraat-Dommelbeemden





Afdeling Ruimte | cluster Ontwerp | februari 2018

Beeldkwaliteitplan Talingstraat/Dommelbeemden

Inhoudsopgave

Inleiding

De plek

Stedenbouwkundig plan

De erfafscheidingen

Parkeren

De woningen

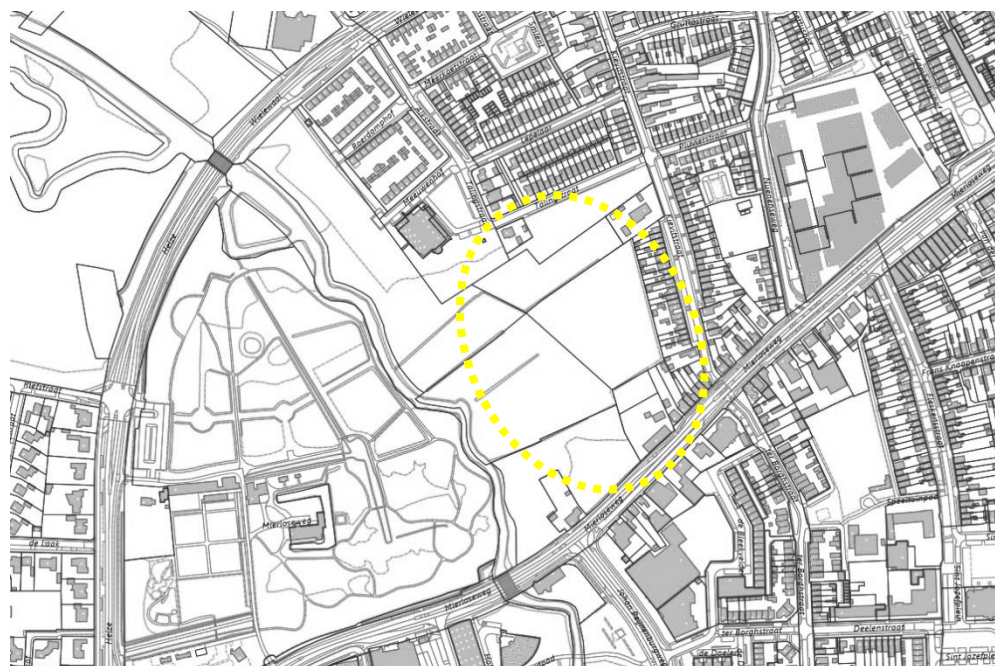
Talingstraat

Dommelbeemden

Hofje Mierlose weg



Plangebied Talingstraat / Dommelbeemden



Talingstraat en directe omgeving

Inleiding

Aanleiding

In 2015 is het bestemmingsplan Inbreidingslocaties vastgesteld. Locatie Talingstraat maakt onderdeel van dit plan. In artikel 8.2 is opgenomen dat er een beeldkwaliteitplan opgesteld moet worden voor het plandeel.

Doel

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan (BKP) voor de locatie Talingstraat/Dommelbeemden. In dit beeldkwaliteitplan worden de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vastgelegd. Niet alleen voor gebouwen, maar ook voor de openbare ruimte. Hiermee willen we een kwalitatief hoogwaardige inbreiding van de wijk realiseren en een ruimtelijke samenhang krijgen in de stedenbouwkundige opzet, architectuur en de openbare ruimte.

Enerzijds zal dit BKP het toetsingskader voor de woningen zijn en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de plannen gehanteerd worden. Anderzijds vormt dit BKP een inspiratiemiddel voor de architecten die het gebied verder gaan vormgeven.

Procedure

De raad zal expliciet 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.

Met dit BKP wordt een ambitie ten aanzien van gebouwen en openbare ruimte neergelegd, waarbij een samenhangende uitstraling uitgangspunt is. Dit is ter beoordeling aan de welstandscommissie.

Leeswijzer

In dit Beeldkwaliteitplan wordt eerst op de locatie ingegaan en de sfeer die hier nagestreefd wordt. Vervolgens worden de randvoorwaarden en de opgave voor het gebied aangegeven. Daarna zal het stedenbouwkundig plan worden toegelicht, waarna vervolgens de spelregels voor de verschillende onderdelen worden uiteengezet.



Concept Dommelbeemden

De plek

Landschappelijke kenmerken

Het plangebied is gelegen in het beekdalsysteem van de Kleine Dommel, die als een groene corridor door het stedelijk gebied van Geldrop loopt. Het vormt de ecologische verbinding tussen de natuurgebieden ten noorden en zuiden van Geldrop, de Strabrechtse Heide en de Urkhovense Zeggen.

Naast de ecologische waarden is het beekdal een aantrekkelijk wandelgebied en herbergt het verschillende cultuurhistorische objecten en elementen.

Karakteristiek voor het beekdallandschap zijn de steile oevers van de Kleine Dommel met beekbegeleidende beplanting, natte gras- en hooilanden begrensd door houtsingels haaks op de beek en de ontginningstructuur die nog op veel plaatsen zichtbaar is. Het beekdallandschap is tot in de 20ste eeuw vrijwel in stand gebleven. Tot aan de jaren '60 bestond het beekdal nog uit een open gebied met hooilanden langs de beek. De smalle percelen waren omzoomd door beplantingstructuren (vaak elzensingels). De periode daarna werd het beekdal verder ontgonnen en werden woonwijken aangelegd rondom het plangebied. Ook het park rondom het Kasteel Geldrop, ten westen van de planlocatie, breidt zich in deze periode uit waardoor de westzijde van de Kleine Dommel vrijwel geheel wordt ingeplant en de relatie met de oostzijde verzwakt.

Geomorfologisch gezien ligt het plangebied op de glooiing van het beekdal op de overgang van nat naar droog. De hoogtelijnen laten zien dat de gronden ten westen van het plangebied sterk aflopen richting de beek en dat het gebied zelf ook laag gelegen is. De greppelstructuur is hierin ook te onderscheiden.

Het plangebied vormt hierdoor een landschappelijke kamer, welke omarmd wordt door het omliggende stedelijk weefsel. De afstand tot de Kleine Dommel is hier relatief groot, wat de locatie bijzonder maakt en kansen geeft voor de verdere ontwikkeling.

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het beekdal, maar ook de relatie met het kasteelpark geven richtlijnen voor de visie op het plangebied en bieden kansen voor het bereiken van een hoge ruimtelijke en ecologische kwaliteit.

Stedenbouwkundige kenmerken

Het plangebied ligt ingebed in een divers stedenbouwkundige context. De planmatige woningbouw aan de Talingstraat en de Kievitstraat, afgewisseld met vrijstaande (historische) woningen aan deze straten zorgen voor diversiteit in het straatbeeld. Het appartementencomplex aan de Kleine Dommel, de monumentale bebouwing aan de Mierloseweg en het landgoed kasteel Geldrop vormen de andere randen van het plangebied.



Stedenbouwkundig plan

Het landschappelijke kader vormt de context van de stedenbouwkundige invulling, waarbij aansluiting gezocht wordt met de stedenbouwkundige randen. Kenmerkend voor de locatie is dat er vanaf alle aangrenzende straten zichten of doorzichten zijn naar de Kleine Dommel en het landgoed kasteel Geldrop.

Deze doorzichten zorgen voor een verankering met het aangrenzende gebied en vormt ook een belangrijke drager van het plan. Beleving en verankering komen hierbij op een natuurlijke manier samen.

De ontsluitingsstructuur vindt haar aansluiting op de Talingstraat/Alkstraat en verbindt het plan noord-zuid.

Het plangebied biedt een mooie kans om de ontbrekende schakel in de noord-zuid fietsverbinding te kunnen maken. Oost-west ligt er een recreatieve kans om het plan ook voor wandelaars aantrekkelijk te maken richting het aangrenzende landgoed.

De stedenbouwkundige invulling sluit aan de zijde van de Talingstraat aan op de stedenbouwkundige korrel van deze straat en vormt aan de landschapszijde een natuurlijke overgang met dit deel. De woontypologieën variëren van aaneengesloten, twee aan een gebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen. De groenstroken welke vanuit het beekdal in het stedelijk weefsel prikken zorgen voor een ruimtelijke overgang en geven het woongebied karakter.





In het middengebied zijn langs de koppen en randen vrijstaande of vrijstaand geschakelde woningen gesitueerd. Deze woningen kijken uit op het open beekdal en bepalen het aanzicht van de bebouwde rand. Het centrale gedeelte is bestemd voor twee-aaneen-gebouwde of geschakelde vrijstaande woningen, welke georiënteerd zijn op de groene inprickers.

Het uitgangspunt voor het landschappelijke concept is de versterking van het beekdal door de aanleg van natuurgronden. Gestreefd wordt naar een versterking van het beekdallandschap door de aanleg van natte graslanden, afgewisseld met houtsingels haaks op de waterloop. De openheid en oriëntatie naar het beekdal zijn hierin leidend. De nieuwe natuur zal worden ingericht met hoofdzakelijk bomenrijen met greppels, nat kruiden- en faunarijk grasland en vochtige hooilanden.

Naast de natuurgronden is er ook voorzien in twee groenstroken te midden van de woonvelden. Deze groenstroken zijn net als de bestaande houtsingel haaks op het beekdallandschap gelegen. Deze haakse ligging zorgt voor fraaie zichten op de Kleine Dommel. De groenstroken worden ingericht als natuurlijke wadi's met bomenrijen, die aansluiten bij het sortiment van de singels in het beekdal en daarmee de landschappelijke structuur versterken. Het landschap en de bebouwing grijpen in elkaar. De hoofdontsluitingsweg vormt de overgang van het stedelijk weefsel naar het beekdal en wordt begeleidt door een (losse) bomenrij.



Erfafscheidingen

-  Lage beukenhaag (max 1,2 meter hoog)
-  Hoge of lage beukenhaag (max 2,0 meter hoog)
-  (Beuken)haag of een gaashekwerk met beplanting (max 2,0 meter)
-  muren

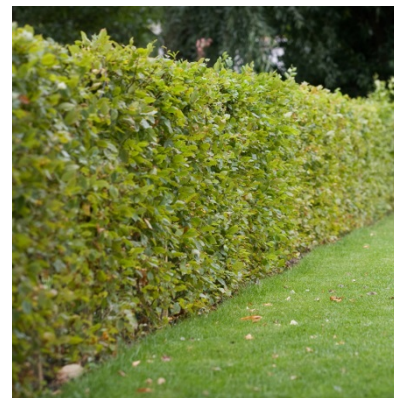
De erfafscheidingen

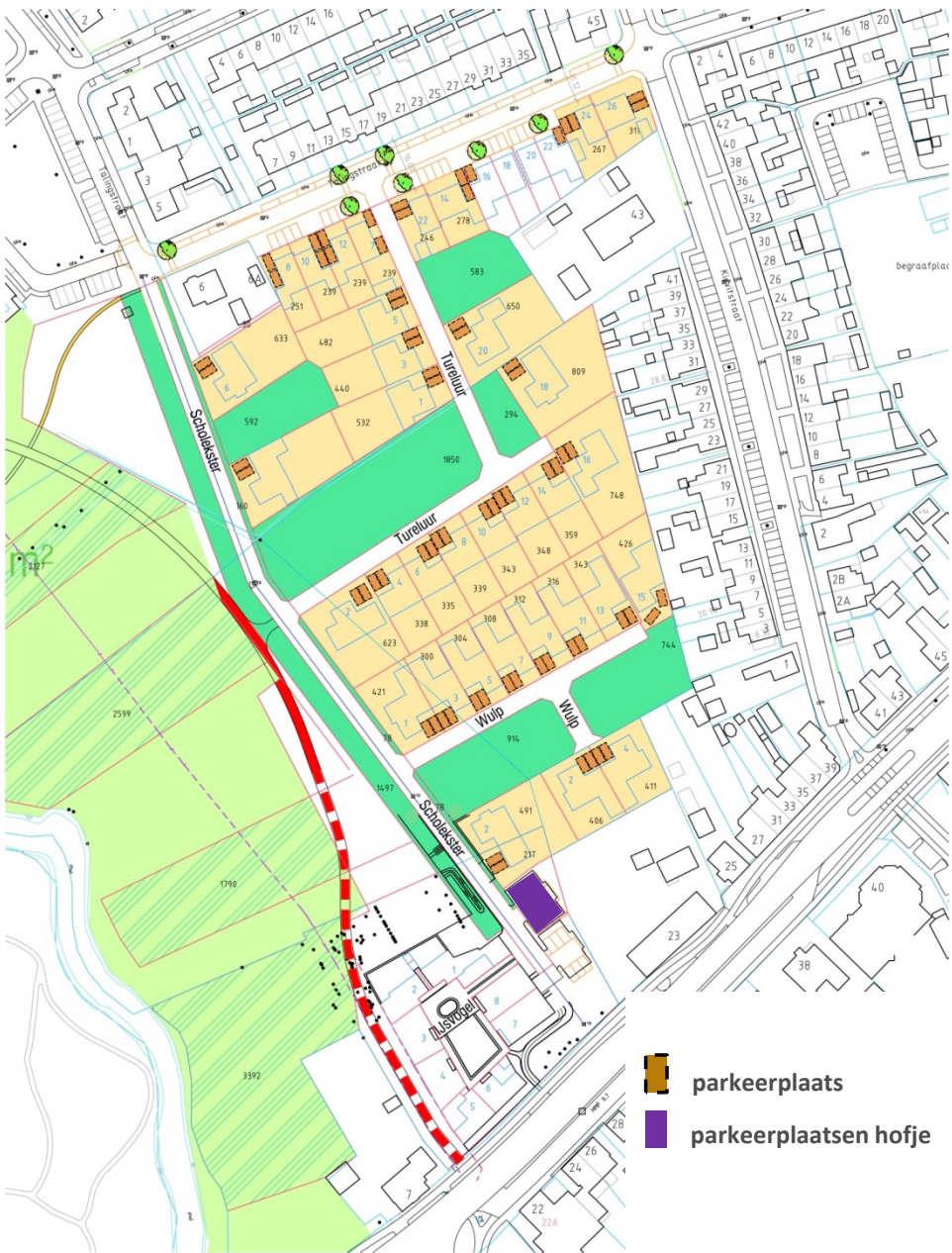
Alle erfafscheidingen van de woningen (behalve de woningen/muren in het hofje) grenzend aan het openbaar gebied zijn groen. Groen geeft de wijk een vriendelijk karakter en zorgt voor rust in de wijk.

In de voortuinen en de tuinen die grenzen aan het openbaar gebied wordt een beukenhaag voorgeschreven. Locaties die minder prominent in het plangebied gelegen zijn kunnen een gaashekwerk met bijvoorbeeld klimplanten (bijvoorbeeld Hedera) kiezen.

De zijkant van de tuinen grenzend aan de woningen en achterpaden van de Kievitstraat zal voorzien worden van een haag of een gaashekwerk met beplanting.

Voor de woningen aan het hofje kunnen ook voor delen eisen gelden die vanuit geluid gesteld worden. Dit kan consequenties hebben voor de uiteindelijke keuze van het materiaal. Belangrijk is dat de erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de Mierloseweg of bouwkundig zijn een onderdeel zijn van de architectuur van de woningen. Ook is het mogelijk dat er een combinatie gezocht wordt met groen. Het geheel heeft een vriendelijke uitstraling. Voor in het hofje en de rand van het hofje zullen de erfafscheidingen mee ontworpen worden en zijn een onderdeel van de totale architectuur.





Parkeren

Om zo min mogelijk auto's in het openbaar gebied te krijgen is per kavel bepaald waar het parkeren plaats zal vinden. Deze parkeerplaatsen zullen zo aangelegd worden en dienen gehandhaafd te blijven.



woningen aan de Talingstraat

woningen aan de Dommelbeemden

woningen aan de "Mierloseweg"

De woningen

Architectuur

De architectuur in het gebied is modern/eigentijds, waarbij een goede relatie gelegd wordt met de korrel van de direct aangrenzende gebieden. De Dommelbeemden vormen het groene casco en de woningen reageren op dit waardevolle groene gebied.

De kap van de woning staat centraal, waarbij er variaties mogelijk zijn op dit "basismodel". De doelgroepen bepalen de uiteindelijke volumes van de woningen. Dit zorgt voor variatie, waarbij de architectuur de samenhang geeft.

Elke woning is als individuele woning herkenbaar. Een asymmetrische kapvorm behoort ook tot de mogelijkheid, het toepassen van bijzondere elementen zoals schoorstenen, dakkapellen die voor accenten zorgen in de gevel.

Typologieën

In het plan komen 3 typologieën voor:

- Vrijstaande woningen
- Twee-onder-een kapwoningen
- Geschakelde woningen



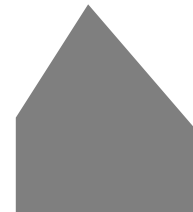
basis



levensloopbestendig



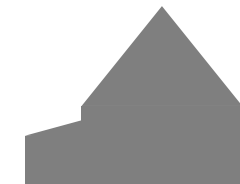
thuiswerken



gezinswoning



eigenzinnig



hobby



De plaatjes zijn bedoeld om de sfeer van het nieuwe woongebied te illustreren.

- De vormtaal is eenvoudig
- De detaillering modern en strak
- Sobere gevelopeningen
- Bijzonder metselwerkverbanden
- Warme rode baksteen
- Verbijzonderingen in de vorm van verspringingen van de gevel, gemetselde schoorstenen, raamopeningen of dakkapellen voorzien van een strak kader



Talingstraat

Woningen aan de Talingstraat

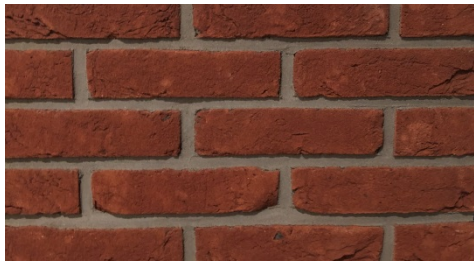
De woningen aan de Talingstraat bestaan uit twee-onder-een kapwoningen. De architectuur sluit aan bij het karakter in de wijk. Baksteen staat hierbij centraal. De architectuur is hedendaags modern. De verschillende posities/rooilijnen van de blokken zorgen voor variatie in het straatbeeld. Ook de kaprichtingen zijn divers. Elke woning is als afzonderlijke woning herkenbaar. Kapverdraaiingen, verschillende rooilijnen en materiaalgebruik spelen hier een rol. Bijzondere metselwerkverbanden geven het geheel een extra accent.

Oriëntatie

De woningen oriënteren en presenteren zich met een duidelijke voorkant naar de openbare ruimte. Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie, waarbij elke hoek voorzien is van gevelopeningen.

Daken

- Alle hoofdgebouwen hebben een zadeldak, het is mogelijk om een asymmetrische kap toe te passen.
 - Het dak is uitgevoerd in een keramische pannen (niet geglazuurd/glimmend) in een rood/roodbruine kleur.
 - Dakopeningen en zonnepanelen in het hellend dakvlak worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd en mee ontworpen.
 - Eventuele dakkapellen (maximaal 2 in een dakvlak) zijn ondergeschikt en worden als onderdeel van de hoofdmassa ontworpen. In het dakvlak kunnen geen dakkapellen boven elkaar voorkomen, alleen in 1 in lijn.
- Uitgesproken dakkapellen kunnen toegepast worden mits deze qua vorm en maatvoering een kwalitatieve toevoeging zijn in het totaal beeld. Ook het toepassen van schoorstenen kan voor een accent zorgen.



Materialen en detaillering

- Zorgvuldige en moderne detaillering.
- Maximaal kunnen er twee materialen toegepast worden in de gevel.
- (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur (rood/roodbruin).
- Aan- uit- en/of bijgebouwen kunnen in een andere materiaal uitgevoerd worden zoals hout/planken.
- Kunststof is uitgesloten. Hout, toegepast als gevelbekleding wordt naturel toegepast.
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel/ondergeschikt toegepast.
- Witte en gele bakstenen, het wit schilderen van de gevels en wit stucwerk/keimwerk zijn uitgesloten. Afwijkend kleurgebruik wordt gezien als een exces. Meer dan andere beeldkwaliteitsaspecten, zorgt afwijkend kleurgebruik voor een te grote verstoring van de wijk als geheel en van het dorps karakter daarvan. Dat geldt voor duidelijk afwijkende kleuren. Ook wit en geel zijn in dit geval duidelijk afwijkende kleuren.
- Het dak mag zich om het hoofdvolume vouwen.
- Roedeverdelingen behoren niet tot de mogelijkheden.
- De kozijnen en puien bestaan uit hout. Een ander materiaal is mogelijk, mits dit de architectuur versterkt, gedacht wordt aan bijvoorbeeld ranke aluminium kozijnen rondom grote glasopeningen.
- Schoorstenen horen bij de architectuur van de woning, ze zijn een wezenlijk onderdeel van de woning en geen verfraaiing.



Dommelbeemden

Woningen aan de Dommelbeemden

In dit plandeel komen de volgende typologieën voor: vrijstaand geschakelde woningen, half vrijstaand geschakelde woningen en vrijstaande woningen. In dit plandeel geeft de architectuur een antwoord op de context, de groene omgeving. De architectuur is hedendaags modern/landelijk. De raamopeningen zijn groot op prominente plekken en eenduidig van vorm. Bij de half vrijstaand geschakelde woningen zijn beide woningen herkenbaar als individuele woningen. Dit kan door middel van kapverdraaiingen, materiaaltoepassing, verschil in rooilijn, het toepassen van bijzondere elementen, zoals schoorstenen of dakkapellen etc. Elke woning is uniek. De basis bestaat uit een woning met een zadeldak. Ook in dit deel zorgen bijzondere elementen zoals dakkapellen, schoorstenen voor extra accenten.

Oriëntatie

De woningen oriënteren en presenteren zich met een duidelijke voorkant naar de openbare ruimte.

- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie, zodat elke hoek voorzien is van gevelopeningen.

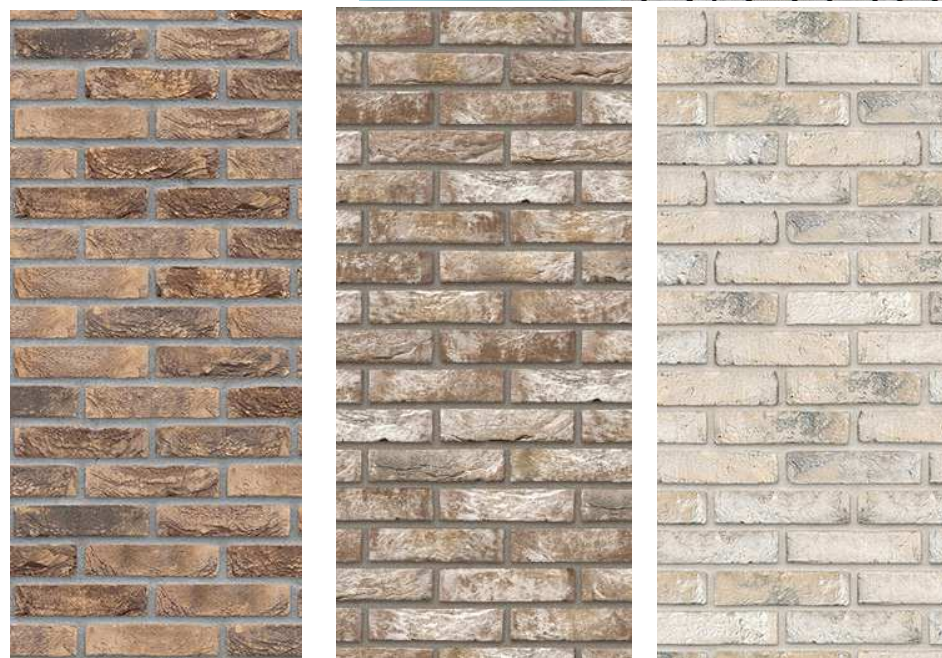
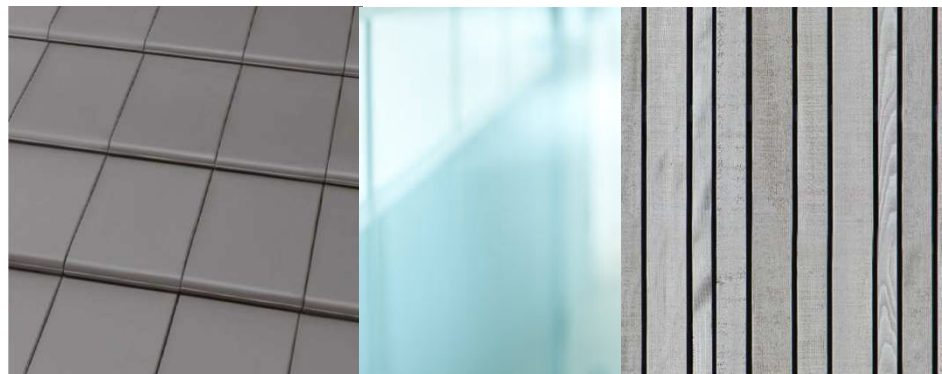
Daken

- Alle hoofdgebouwen hebben een zadeldak, het is mogelijk om een asymmetrische kap toe te passen.
- Het dak is uitgevoerd in een keramische pannen (antraciet of donkerbruin), lei, hout, metaal of (echt) riet.
- Dakopeningen en zonnepanelen in het hellend dakvlak worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd en mee ontworpen.
- Eventuele dakkapellen (maximaal 2 in een dakvlak) zijn ondergeschikt en worden als onderdeel van de hoofdmassa ontworpen. In het dakvlak kunnen geen dakkapellen boven elkaar voorkomen, alleen in 1 in lijn. Uitgesproken dakkapellen kunnen toegepast worden mits deze qua vorm en maatvoering een kwalitatieve toevoeging is in het totaal beeld. Ook het toepassen van schoorstenen kan voor een accent zorgen, mits het ook bij de architectuur van de woning hoort.



Materialen

- Een (handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur
In een lichte tot donker bruin/rode kleur.
Karaktervolle, duurzame en natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout/planken, leien en metalen platen (mits zorgvuldig toegepast), of glas. Kunststof is uitgesloten. Hout, toegepast als gevelbekleding wordt in een zwarte, grijze kleur of naturel toegepast.
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel/ondergeschikt toegepast.
- Witte bakstenen, het wit schilderen van de gevels en wit stucwerk/keimwerk zijn uitgesloten. Het toepassen van witaccent is wel mogelijk, mits dit ook een meerwaarde geeft aan het totaalbeeld.
- Maximaal kunnen er twee materialen toegepast worden in de gevel.
- Het dak mag zich om het hoofdvolume vouwen. De binnenzijde van het dak kan wit uitgevoerd worden.
- Roedeverdelingen behoren niet tot de mogelijkheden.
- De kozijnen en puien bestaan uit hout. Een ander materiaal is mogelijk, mits dit de architectuur versterkt, gedacht wordt aan ranke aluminium kozijnen rondom grote glasopeningen.
- Luiken kunnen toegepast worden, mits passend in de architectuur.
- Op een tweetal plekken in het plangebied direct grenzend aan de groene inprickers kunnen glazen bijgebouwen gerealiseerd worden. Deze bijgebouwen bieden de woning extra ruimtelijkheid en beleving. Belangrijk voor de uitstraling van het plangebied is dat deze bijgebouwen volledig van glas zijn, zodat de groenbeleving overeind blijft en de uitstraling ook speciaal maakt. Gesloten delen behoren juist daarom niet tot de mogelijkheid. Privacy kan geboden worden door intern maatregelen te treffen.



Locaties glazen bijgebouwen



Hofje Mierlose weg

Hofje aan de Mierlose weg

Aan de zuidzijde van het plangebied vormt een ensemble in het groen de afronding van het plan. Aan de Mierloseweg presenteert het ensemble zich in de schaal van de huidige bebouwing aan deze zijde. Aan de binnenzijde van het ensemble vormt een groen binnenterrein het hart. De woningen zijn georiënteerd naar dit binnenterrein. De voorkanten van de woningen bevinden zich aan deze zijde. De bebouwde hoeken zorgen voor een besloten karakter in het hof. De bestaande bomen in het plangebied vormen het decor van dit deel. De architectuur is modern met een historiserende knipoog.

Oriëntatie

De woningen oriënteren en presenteren zich met een duidelijke voorkant naar het gezamenlijke binnenterrein.

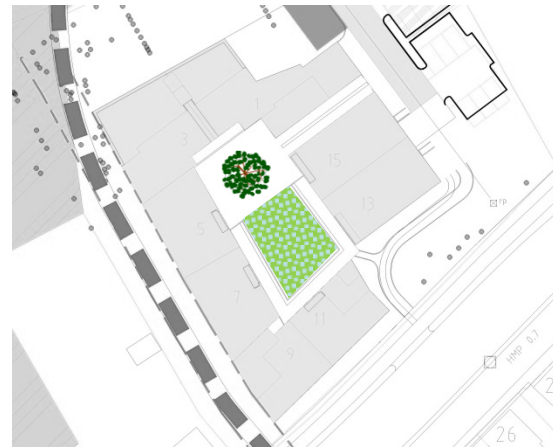
- Hoekwoningen hebben waar mogelijk een dubbele oriëntatie, zodat de hoeken zoveel mogelijk voorzien is van gevelopeningen.

Daken

- Alle hoofdgebouwen hebben een zadeldak.
- Het dak is uitgevoerd in een keramische pannen (bruin/herfstkleur).
- Dakopeningen en zonnepanelen in het hellend dakvlak worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd en mee ontworpen.
- Eventuele dakkapellen (maximaal 2 in een dakvlak) zijn ondergeschikt en worden als onderdeel van de hoofdmassa ontworpen. In het dakvlak kunnen geen dakkapellen boven elkaar voorkomen, alleen in 1 in lijn.

Inrichting hofje

Net als een Begijnhofje is ook de inrichting van dit hofje groen, kleinschalig en vriendelijk.





Materialen

- Karaktervolle, duurzame en natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout/planken, leien en metalen platen (mits zorgvuldig toegepast), of leem in een (licht) bruine kleur. Kunststof is uitgesloten. Hout, toegepast als gevelbekleding wordt in een zwarte kleur of naturel toegepast.
- (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur (bruintinten)
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel/ondergeschikt toegepast.
- Witte en gele bakstenen, het wit schilderen van de gevels en wit stucwerk/keimwerk zijn uitgesloten. Afwijkend kleurgebruik wordt gezien als een exces. Meer dan andere beeldkwaliteitsaspecten, zorgt afwijkend kleurgebruik voor een te grote verstoring van de wijk als geheel en van het dorps karakter daarvan. Dat geldt voor duidelijk afwijkende kleuren. Ook wit en geel zijn in dit geval duidelijk afwijkende kleuren.
- Maximaal kunnen er twee materialen toegepast worden in de gevel.
- Roedeverdelingen behoren niet tot de mogelijkheden.
- De kozijnen en puien bestaan uit hout. Een ander materiaal is mogelijk, mits dit de architectuur versterkt, gedacht wordt aan ranke aluminium kozijnen rondom grote glasopeningen.
- Luiken kunnen toegepast worden, mits passend in de architectuur.

