



Beeldkwaliteitplan Twekaterrein

Gemeente Geldrop-Mierlo
Juni 2017

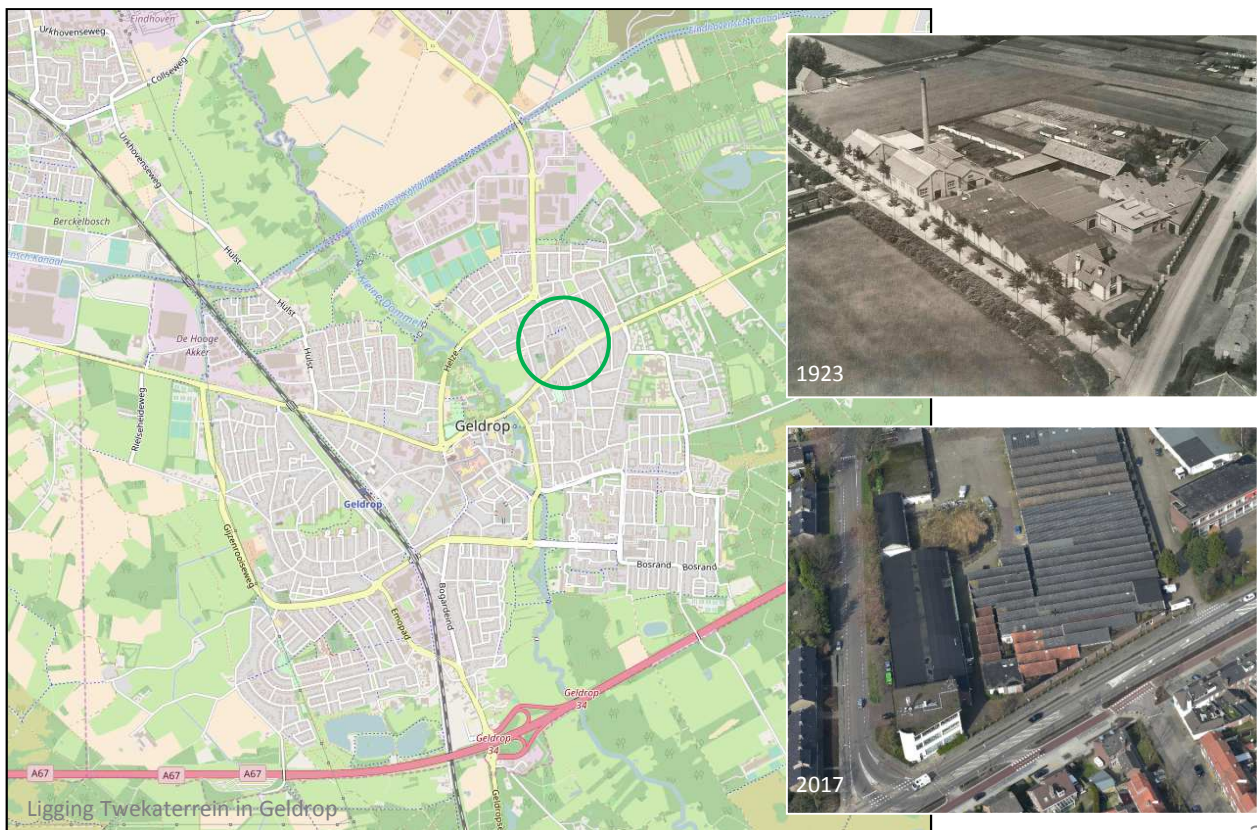
Inleiding

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan (BKP) voor het Twekaterrein in Geldrop. 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.

Het Twekaterrein ligt in het noordoosten van Geldrop, aan de rand van de wijk Braakhuizen-Noord. De locatie ligt aan de hoofdontsluitingsweg Mierloseweg en is een voormalig bedrijventerrein. Op de volgende pagina is het plangebied aangegeven.

De aanleiding tot het opstellen van dit BKP is het plan dat bouwbedrijf Van Wanrooij door INBO-architecten heeft laten maken voor het Twekaterrein. Anno 2017 is de locatie nog bebouwd met het voormalige fabriekscomplex, waarin diverse (kleine) bedrijven gevestigd zijn.



Procedure

Dit BKP is als paragraaf van het bestemmingsplan ter inzage gelegd. 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 hoofdontsluitingsweg in Geldrop, aan de rand van de wijk Braakhuizen-Noord, en daarmee het beeld van de wijk bepaalt, zal nadien voor dit gehele gebied 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.



Plangebied



Het plangebied betreft het voormalige fabriekscomplex van Tweka. In 1916 is de tricotfabriek opgericht door Jacobus de Heer. In 1931 is de naam Tweka ingevoerd (twee k's: kwaliteit en kleur). Het bedrijf is tot 1981 in Geldrop actief geweest. In de jaren '60 van de vorige eeuw was het de grootste werkgever van Geldrop. De naam Tweka is nog altijd aan dit gebied verbonden, mede door het markante kantoorgebouw op de hoek Nuenenseweg-Mierloseweg. Anno 2017 staan de oude fabrieksgebouwen er nog, zij het in verpauperde staat. Sinds de sluiting van de fabriek in 1981 worden ze gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw. De omgeving bestaat voornamelijk uit woonbuurten. Een invulling met woningen is hier op zijn plaats.

Het plangebied ligt aan twee ontsluitingswegen, namelijk de Mierloseweg, die een belangrijke oost-westverbinding door Geldrop is, en iets meer ondergeschikt de Nuenenseweg, die in noord-zuidrichting een belangrijke ontsluitingsroute is. Het Twekaterrein grenst verder aan de buurt Lambertushof, welke een erfachtige inrichting kent. Aan de overzijde van de Mierloseweg vinden we woonhuizen, winkel- en horecapanden. Aan de andere kant van de Nuenenseweg staan rijwoningen en bevindt zich de Protestantse begraafplaats.

Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan, opgesteld door INBO en Van Wanrooij, is het belangrijk dat de wijk Braakhuizen-Noord aan de Mierloseweg en Nuenenseweg 'smoel' krijgt. De opgave voor deze plek is een kwalitatieve invulling, waarbij het plan zich naar buiten richt en waarmee het een visitekaartje vormt voor de wijk.

Het stedenbouwkundig plan besteedt aandacht aan onder meer de massa's, woningtypologieën, straatprofielen, parkeren en de groeninrichting. Dit is vertaald in architectuurbeelden en plattegronden van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Eyecatcher is het kantoorpand op de hoek. Dit industriële erfgoed (gemeentelijk monument) blijft behouden en wordt opgenomen in het plan. De bedoeling is het pand in oorspronkelijke staat terug te brengen. De overige fabrieksgebouwen zullen worden gesloopt.

Ook het karakteristieke hekwerk aan de voorzijde komt in het plan terug en zal een mooie afscheiding vormen naar de Mierloseweg. Achter dit muurtje komt een groenstrook met ontsluiting van de nieuwe buurt. Daaraan zullen de woningen met hun voorkanten komen te liggen. De groenstrook aan de Nuenenseweg blijft behouden. Hieraan zullen eveneens voorkanten van woningen komen. Vanaf beide wegen krijgt het woongebied zodoende een open karakter naar buiten.



Stedenbouwkundig plan

Daarnaast krijgt de overgang naar de bestaande buurt aandacht in het plan. De overige twee randen van het plangebied worden ook met woningen ingevuld, waarbij de achtertuinten grenzen aan de achter- en zijtuinen van de Lambertushof. In het midden van het plangebied komt een verkeersluw hofje.

Het plan wordt vanaf de Nuenenseweg op twee plekken ontsloten. De lus loopt door het hele plangebied. Hierdoor ontstaat in feite een binnen- en een buitenring met woningen. Er is geen directe verbinding voor autoverkeer met de Mierloseweg. In de binnenring met woningen ligt een hofje, waar geparkeerd kan worden. Langs de ontsluitingslus en in het noordoosten van het plangebied wordt tevens geparkeerd.

Er is veel ruimte voor openbaar groen. De woningen aan de binnenring hebben geen voortuinen. Hier vormen de groenstroken de buffer tussen woning en ontsluitingsweg. Voor de woningen ligt een trottoir, een zogenaamd Delfts stoepje (ligt iets verhoogd ten opzichte van het maaiveld). Aan de binnenzijde van het hofje is ook plaats voor een speelplek.

Het plan bestaat uit 69 grondgebonden woningen: rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Het monumentale gebouw op de hoek wil de initiatiefnemer herontwikkelen tot maximaal 10 appartementen of 6 loftwoningen. Voor verschillende doelgroepen komen er in het plan woningen: starters, doorstromers en gezinnen, in de middeldure en dure huursector en in de duurdere koop. Hiermee krijgt de wijk meer woningdifferentiatie.



Impressie plan vanaf de Mierloseweg gezien (inbo-architecten)

Stedenbouwkundig plan



Architectuur



Uitgangspunt voor de architectuur is de geschiedenis van de plek geweest. Het industriële verleden komt terug in de vorm, de kleur en het materiaalgebruik van de grondgebonden woningen. De individualiteit van de woningen staat voorop. Dit wordt verkregen door wisselend te werken met erkers, dakkapellen, wisselende goothoogtes en diversiteit in soorten raamopeningen.

De nieuwe woonbuurt kent verschillende karakteristieken. Aan de Mierloseweg zal het plan zich sterk presenteren doordat hier het industriële karakter nadrukkelijk verwerkt wordt in het straatbeeld. Dit beeld wordt nog eens versterkt door het kantoorpand op de hoek en het bestaande hekwerk. De Nuenenseweg behoudt zijn groene karakter en zal als groene woonstraat worden vervolmaakt. De woningen in de binnenring en buitenring zullen zich eveneens in karakter onderscheiden, doordat ze een andere, lichte, kleur krijgen. Verder wordt om de binnenring een groene zone gelegd, wat het onderscheid extra benadrukt.



Architectuur

De binnenring wordt geheel binnen één architectonisch concept ontworpen. Een stevige baksteenarchitectuur verwijst naar de vroegere bebouwing op de locatie. Hiervoor wordt een warme baksteen gebruikt met een bruine kleurstelling. Bijzonder metselwerk en stoere materialen als profielbalken verwijzen naar de geschiedenis van de plek. Bijzonder zijn de doorgemetselde dakkapellen op de 2de bouwlaag, die door hun schuin oplopende daken verwijzen naar de sheddaken van de bedrijfshallen die op deze plek hebben gestaan. Ze zijn een essentieel onderdeel van het gevelontwerp en het totale plan. Op de begane grond zorgen grote raampartijen en royale erkers voor contact met de straat en het openbaar gebied. De woningen krijgen standaard een lage borstwering, zodat ook vanuit zithoogte naar buiten kan worden gekeken. De ramen worden voorzien van een verdeling van verticale stijlen, hetgeen verwijst naar de grote industriële kozijnen die o.a. nog aanwezig zijn in het kantoorpand op de hoek. De erkers, voordeuren en raampartijen worden 'aaneengeregen' door een doorlopende luifelrand. De koppen van de bouwblokken krijgen een dubbele oriëntatie door raampartijen (bijvoorbeeld doorlopend om de hoek), een entree aan de zijkant en bijzonder metselwerk in de kopgevel.

De buitenrand krijgt bewust een andere vormgeving. De woningen krijgen een eenvoudige hoofdvorm van twee lagen met kap en zijn licht van kleur. Zowel de binnen de rijwoningen als de twee-onder-één-kapwoningen wordt gevarieerd in goothoogte. Door kleine verschillen in de goothoogte van de woningen (voor de rijwoningen alleen op de koppen) ontstaat een gevarieerd beeld. Voor de materialisering wordt aangesloten bij de binnenring, waarbij materialen net even iets anders kunnen worden ingezet. Zo ontstaat voldoende variatie in het beeld en een aangename samenhang in de gehele nieuwe buurt.

Op de volgende pagina's worden de spelregels voor de architectuur/bebouwing omschreven.



Impressie vanaf de Nuenenseweg, inbo-architecten

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:

Oriëntatie en massa

- De woningen worden op de belangrijkste openbare ruimten georiënteerd: de straat en/of het groen.
- Op hoeken hebben woningen een tweezijdige oriëntatie door de voordeur, raam of erker en/of bijzonder metselwerk aan de zijkant. Dit moet in het straatbeeld gehandhaafd blijven.
- De hoofdgebouwen staan per cluster in een duidelijke voorgevelrooilijn.
- Alle woningen worden uitgevoerd met langskappen. Deze moeten als vorm zichtbaar blijven.
- De benodigde variatie wordt per cluster anders architectonisch opgelost: door vanuit de gevel opgetrokken dakkapellen in het middengebied/binnenrand en door verspringende goothoogten in de buitenrand. Dit moet gehandhaafd blijven.
- Bij het aan- en uitbouwen van de woning zal de hoofdopzet van de woning in tact moeten blijven en zullen zij in lijn van de architectuurstijl/gevelopbouw van de woning en ondergeschikt aan het hoofdvolume moeten zijn (gevelopeningen, maatvoeringen, kleur- en materiaalgebruik);
- De individuele gevel van de woning moet herkenbaar blijven;
- De doorgemetselde dakkapel met hellend dak moet herkenbaar blijven. Zijkanten zijn van metselwerk. Dit is architectonisch gezien een belangrijk onderdeel van het plan.
- Overige dakkapellen aan voor- en achterzijde zijn duidelijk ondergeschikt, echter 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.
- De tussenliggende openingen bij de tweekappers zullen een open karakter houden.



Spelregels bebouwing

Kleur- en materiaalgebruik

De baksteenarchitectuur, die refereert aan de vroegere bebouwing op de locatie, is uitgangspunt. Veranderingen aan de woning zullen conform dit materiaalgebruik moeten worden uitgevoerd:

- Voor de woningen in het middengebied: een warme baksteen met een bruine kleurstelling en een genuanceerde tint (tintverschil gemengd met een donkerder rode of bruine tint).
- Voor de woningen aan de buitenrand: lichte baksteen met crèmekleurige voeg.
- bijzonder metselwerk tussen de kozijnen en op de koppen van de bouwblokken als accenten.
- bijzondere elementen worden uitgevoerd in stoere metalen: profielbalken verbinden luifel en erker.
- antracietkleurige pannen.
- De 'logo's' op specifieke hoekwoningen hebben te maken met het verleden van de plek en mogen niet aangetast worden.



Voorbeelden bakstenen, inbo-architecten



Voorbeelden metselwerk, inbo-architecten

Spelregels bebouwing

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 en uniformiteit van erfafscheidingen.

- De woningen aan de rand krijgen ondiepe voortuinen waarbij de erfgrens zal bestaan uit een door initiatiefnemer aangeplante en door bewoner in stand te houden beukenhaag van ca. 60 cm hoog.
- De woningen in het middengebied krijgen aan de voorzijde een Delfts stoepje.
- Erfafscheidingen aan de zij- en achterzijde van de woningen worden vóór de bouw mee ontworpen als belangrijk onderdeel van de architectuur van de woning en het plan.
- Gemetselde tuinmuren ter plaatse van zijtuinen. Op beeldbepalende hoeken komen tuinmuren in combinatie met metalen open spijlen hekwerken, gecombineerd met hagen en andere opgaande beplanting. De profielbalk van luifel en erker loopt hier door over de erfafscheiding.
- De inrit van het binnenterrein wordt gemarkeerd door muren die in lijn van de erfafscheiding zijn ontworpen. Ze nemen de auto's uit het zicht.
- Alle aan het openbaar gebied grenzende erfafscheidingen dienen in stand te worden gehouden.



Impressies plan, inbo-architecten



Voorbeeld erfafscheiding



Opnieuw te metselen muur

Spelregels openbare ruimte

De samenhangende uitstraling wordt naast de architectuur voor een groot deel bereikt door de inrichting en materialisering van het openbaar gebied. De openbare ruimte wordt in het plangebied uniform uitgevoerd zodat een rustig en aantrekkelijk beeld ontstaat.

Straatprofielen

De nieuwe buurt wordt ingericht als 30 km/uur-gebied. De ontsluitingslus krijgt een profielbreedte van 5,50 meter. Hieraan liggen haakse- en langspaarkeerplaatsen in de groene zones. In het hofje middenin, waaraan aan beide zijden van de weg haakse parkeerplaatsen liggen, krijgt de weg een breedte van 6 meter.

Parkeren

Alle parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied opgelost. Er wordt niet op eigen terrein geparkeerd. Het is daarom belangrijk dat het beeld van de buurt niet gedomineerd wordt door geparkeerde auto's. In het profiel is, door de vormgeving, duidelijkheid over de wijze waarop geparkeerd kan worden. Voor het middengebied geldt dat er vooral aan de binnenzijde, in het hofje, wordt geparkeerd. Aan de buitenrand zal op enkele plekken langs de straat parkeren voor bezoekers worden opgenomen. Tenslotte ligt in de noordoosthoek nog een parkeerclustertje. Langere rijen parkeervakken worden her en der onderbroken door de fraai bloeiende bomen. De parkeervakken aan de ontsluitingslus zullen omzoomd worden met hagen.

Materialisering en kleur

- De rijloper wordt in gebakken straatsteen uitgevoerd. Kleur en afmeting in overleg met gemeente en architect/ontwikkelaar.
- De parkeervakken worden in betonstraatstenen dubbel keiformaat 210x210 mm uitgevoerd. Kleur antraciet.
- Trottoirs worden uitgevoerd 30x30 cm tegels, kleur grijs.
- Verlichting, speeltoestellen en overige straatmeubilair in overleg met de gemeente.

Spelregels openbare ruimte

Groeninrichting

Uitgangspunt voor het groen is ruimtelijkheid en overzichtelijkheid. In de nieuwe buurt speelt het groen een belangrijke rol, als tegenhanger van de bebouwing. Naar buiten toe en naar binnen gericht zal de buurt een vriendelijk karakter krijgen, waar het groen mede in zal voorzien. Een nette uitstraling is uitgangspunt. Het groene karakter aan de Nuenenseweg zal gehandhaafd blijven. De soortkeuze van de beplantingen en bomen moet nog nader bepaald worden in overleg met de gemeente.

- De brede groenstroken worden uitgevoerd in gras met daarop een aantal verspreid staande bomen en zonder ondergroei.
- In de groenstrook tegen de Mierloseweg aan wordt een bomenrij gepland die het ontbrekende deel van de bomenstructuur van de Mierloseweg aanvult.
- Voor de solitaire bomen in de groene ruimte kan een statige soort zoals een linde worden gebruikt.
- Voor bomen tussen de parkeervakken wordt een Japanse sierkers (prunus serrulata) voorgesteld.
- Omdat een boom een goede standplaats nodig heeft, zal zorgvuldig worden bekeken welke bomen waar gepland worden. Daarbij spelen zichtlijnen ook een belangrijke rol.
- In het gebied zullen tien bomen op de huidige locatie behouden blijven. Eén boom zal verplaatst worden. Daarnaast worden er circa dertig nieuwe bomen gepland.
- De parkeervakken aan de ontsluitingslus zullen omzoomd worden met hagen.

Spelen

Er zal een speelplek in het middengebied, in het hofje, worden aangelegd. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van het speelbeleidsplan van de Gemeente Geldrop-Mierlo.

