



# Beeldkwaliteitplan de Jonkvrouw

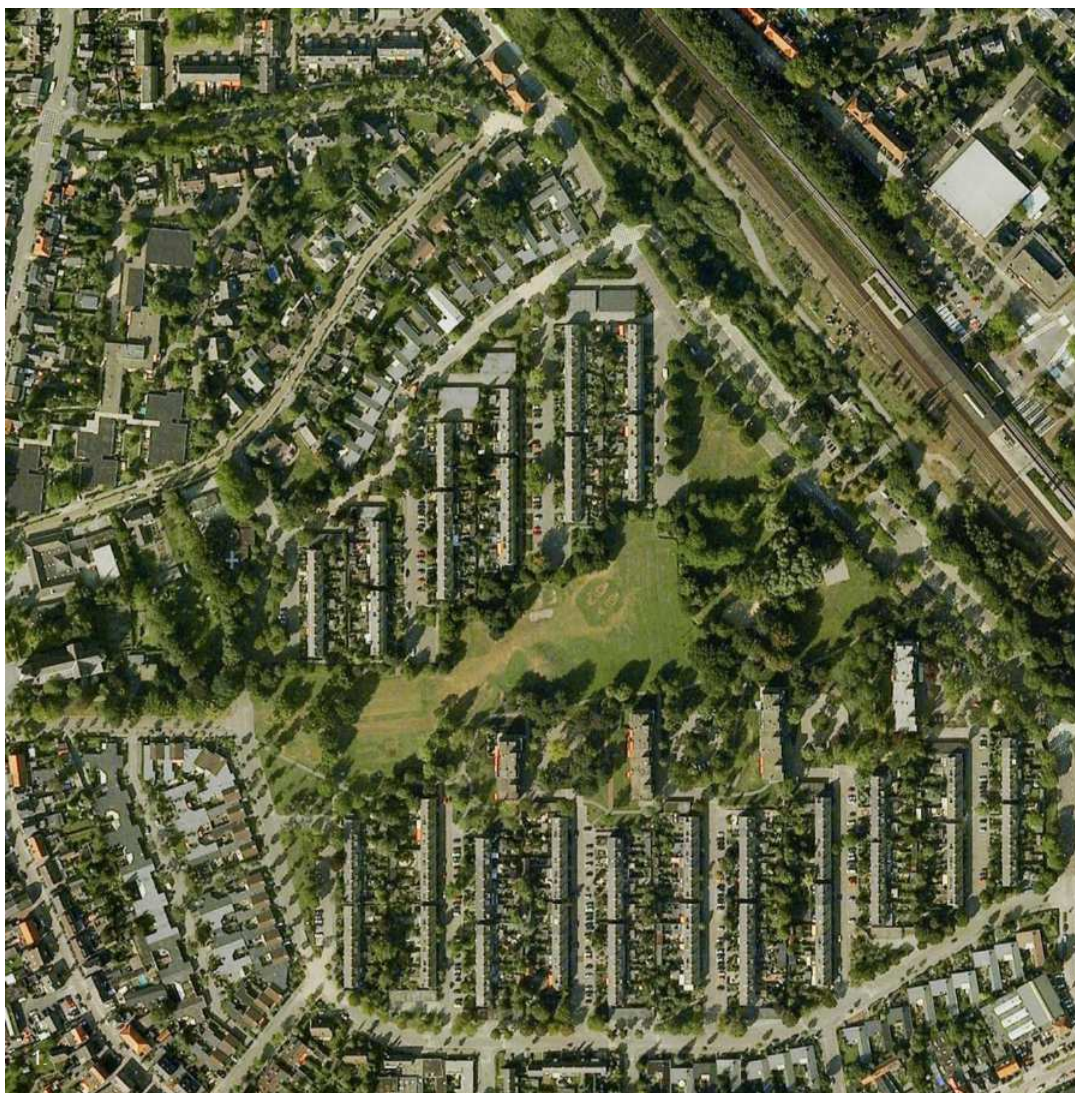




Afdeling Ruimte | cluster Ontwerp | januari 2020

# Inhoudsopgave

|                 |    |
|-----------------|----|
| Inleiding       | 5  |
| Het plangebied  | 7  |
| Architectuur    | 9  |
| Openbare ruimte | 15 |



# Inleiding

## Doel

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan (BKP) voor de Jonkvrouw. 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 invulling van het plan de Jonkvrouw realiseren en een ruimtelijke samenhang krijgen in de stedenbouwkundige opzet, architectuur en de openbare ruimte.

Dit BKP vormt het toetsingskader voor de woningen zijn en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de plannen gehanteerd worden.

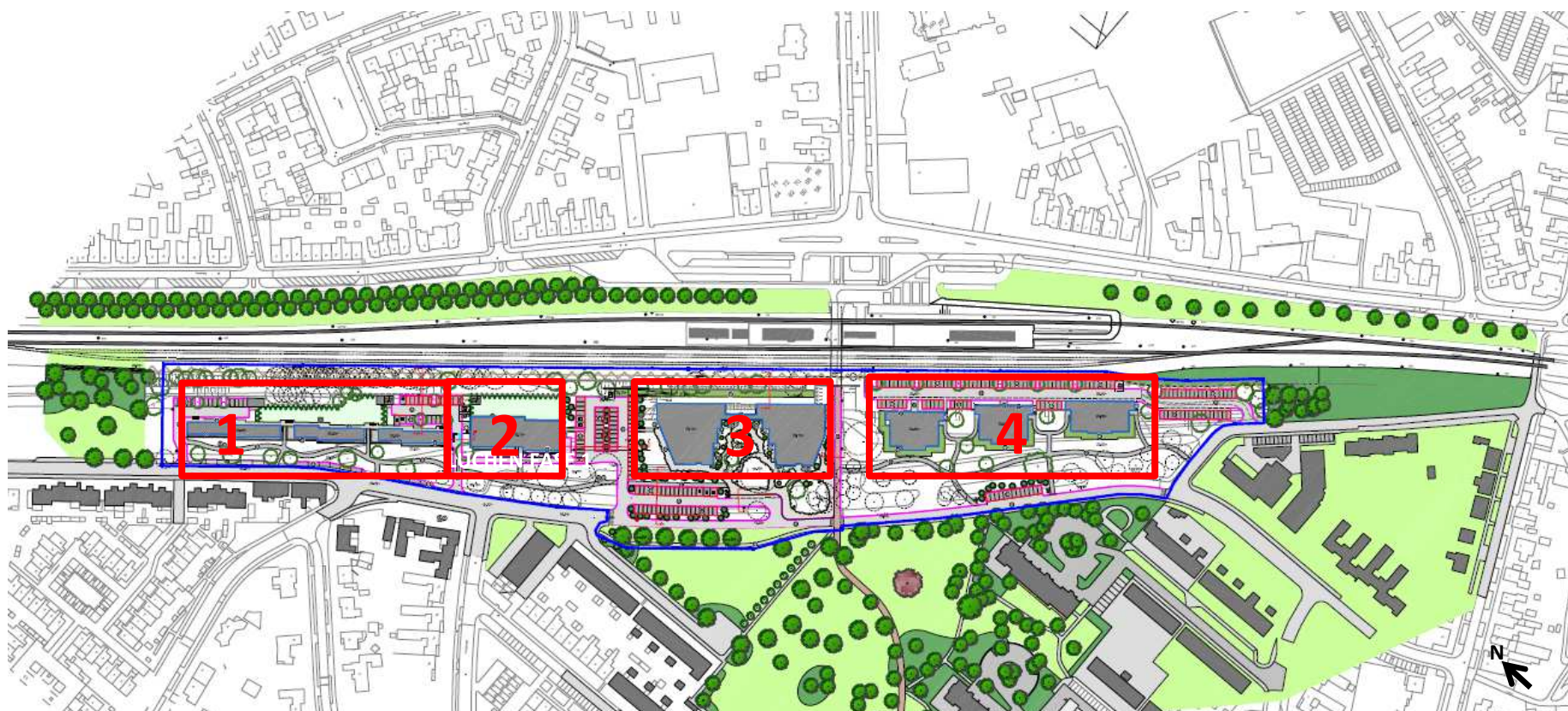
## Procedure

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 criteria set 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 stedenbouwkundige supervisor en/of 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.



# Het plangebied

Het plangebied van dit beeldkwaliteitplan ligt midden in de kern Geldrop en betreft een langgerekte strook ten zuiden van het station, deels gelegen op de spoordijk. Het plangebied wordt momenteel gekenmerkt door veel verharding (de weg Tournooiveld en een parkeerterrein) en groen. De fietstunnel vormt een directe verbinding met het centrum van Geldrop, ten noordoosten van het station.

De begrenzing van het plangebied wordt aan de oostzijde gevormd door de spoorlijn.

In het zuiden ligt de grens in de groenstrook tussen de spoorlijn en de Rederijkerstraat en op de Rederijkerstraat zelf. De westgrens ligt op de rand van park Beekweide en de Losweg. In het noorden tenslotte loopt de grens door de groenstrook tussen de Losweg en de spoorlijn, net ten noorden van de kruising Losweg/Schutsboom.

De hoofdstructuur van het plan wordt gevormd door vier plandelen parallel aan de spoordijk, omgeven door een uitgestrekt parkachtig landschap met daarin voornamelijk langzaam verkeersverbindingen. De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats over de Losweg, het heringerichte Tournooiveld, waar tevens parkeerplaatsen worden ingepast, en deels vanaf de Rederijkerstraat via een nieuwe weg op de spoordijk. Door de zorgvuldige inpassing en synergie tussen infrastructuur, functies en groenstructuren vormt de Jonkvrouw in de toekomstige situatie een aantrekkelijke omgeving om te wonen en een uitnodigende verbindende schakel tussen de wijk achter het spoor en het centrum van Geldrop.

Ten noordwesten van de fietstunnel komen 4 woongebouwen: plandelen 1 t/m 4.

## ***Plandeel 1***

Plandeel 1 bestaat uit drie geschakelde blokken woningen met in totaal maximaal 38 studio's voor (zorg)wonen. De woningen zijn gericht op het Tournooiveld, waardoor een goede aansluiting wordt gemaakt met de overkant van de straat als op de spoorzone waar de parkeerplaatsen liggen.

## ***Plandeel 2***

Plandeel 2 bestaat uit 1 robuust volume. In dit deel worden maximaal 35 PG eenheden gerealiseerd. Het bouwblok is 2 bouwlagen hoog. Kenmerkend voor het blok is een terras met uitzicht over het park.

## ***Plandeel 3***

Direct ten noorden van de fietstunnel is een woongebouw gepland bestaande uit twee bouwvolumes. Op de begane grond zijn gemeenschappelijke ruimtes voorzien. De hoofdentrees van de woongebouwen zijn gesitueerd aan de tussengelegen tuin. Door middel van een overdekte droogloop zijn de twee blokken onderling verbonden. De balkons en verdiepingshoge vensters richten zich op het park.

## ***Plandeel 4***

Dit plandeel bestaat uit 3 compacte volumes. Ook hier zijn verdiepingshoge vensters en balkons gericht op het park.





# Architectuur

## Algemeen

In totaal zijn er 4 plandelen te onderscheiden. Deze delen onderscheiden zich zowel programmatisch als in volume. De architectuur zorgt samen met het park voor de verbinding tussen deze plandelen.

De architectuur is hedendaags modern, de materialen zijn licht en vriendelijk en de gevel heeft een fijne detaillering en frisse uitstraling.

## Massa en vorm van het hoofdgebouw

- De woningbouwblokken bestaan uit eenvoudig rechthoekige volumes, het geheel is robuust.
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt en staan vrij van het hoofdgebouw.
- Een dakterras of andere elementen geven geleiding aan het bouwblok.



- Gemêleerde sprekende baksteen (Berk in Geldrop)
- Kloeke raampartijen met rank uitgevoerde kozijnen
- Duidelijke neggen zorgen voor schaduwwerking in de gevels

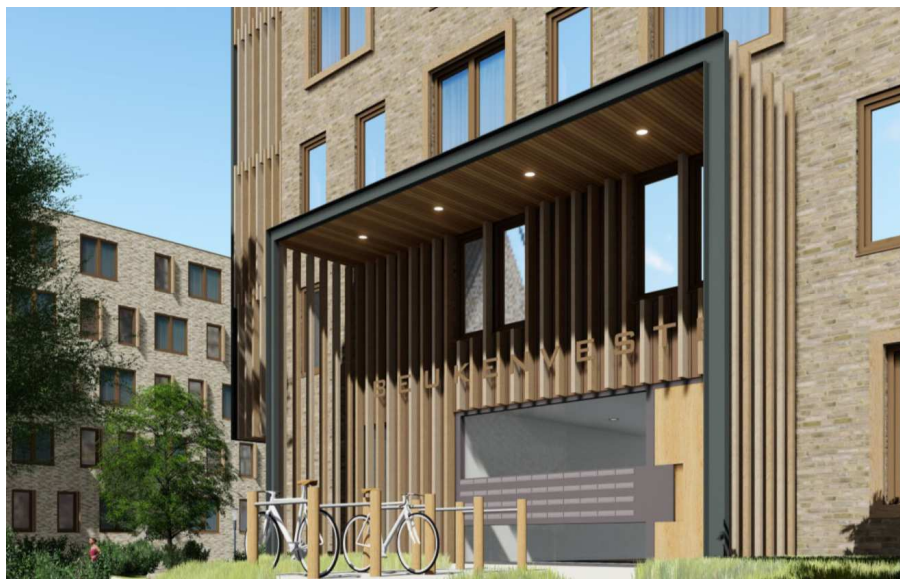


- Bijzondere metselwerkverbanden
- Metselwerkverbanden zorgen voor plasticiteit en verfijning in de gevel. Terugspringende stenen zorgen voor reliëf in de gevel.
- Omkadering van raampartijen kan extra accent geven.



### **Materiaal- en kleurgebruik van de gevels**

- Sfeervolle, duurzame en natuurlijke materialen, zoals baksteen, hout/planken. Kunststof is uitgesloten. Hout, toegepast als gevelbekleding wordt in een lichte kleur of naturel toegepast en goed afgestemd met de baksteenkleur.
- Wasserstrich baksteen in een lichte en genuanceerde kleur. Nuancering kan plaatsvinden in de verschillende plandelen.
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel/ondergeschikt toegepast.
- In de hoofdvlakken van de gevel kunnen maximaal twee materialen toegepast worden.
- De kozijnen en puien bestaan uit aluminium en worden rank uitgevoerd. De kleur is warm/donker. Ook de waterslagen, balustraden, franse balkons, stalen trappen en dakranden worden in deze tint uitgevoerd.
- Door middel van metselwerkverbanden in de gevels wordt er reliëf gegeven in de gevels. De metselwerkverbanden zorgen voor verfijning in de gevel.



- Herkenbare entree
- Lichte balkons
- Horizontale belijningen

### **Detaillering en verfijning van de schaal**

- Bijzondere metselwerkverbanden geven textuur in de gevel en zorgen voor een lijnenspel.
- De buitenruimtes geven plasticiteit in de gevel, dit kunnen Franse balkons, loggia's en veranda's zijn. De buitenruimtes zorgen voor verbinding tussen de architectuur en het park.

### **Oriëntatie**

- De woningen oriënteren zich zowel naar het park als naar het spoor.

### **Gevelopeningen**

- De gevelopeningen zijn groot met glas tot op de vloer en zorgen zo voor een goede relatie met het groen.
- Omkadering van de gevelopeningen kan zorgen voor extra accenten in de gevel.

### **Verbindingen**

Verbindingen tussen volumes zijn licht vormgegeven. Glas overheerst en de constructie is licht en rank uitgevoerd.

### **Entrepartijen**

De hoofdentree is herkenbaar en robuust vormgegeven en dat geldt tevens voor eventuele nevenentrees. Eventuele belettering is subtiel uitgevoerd.

### **Overgangen privé-openbaar**

Waar buitenruimtes grenzen aan het openbaar gebied en dan vooral aan de parkzijde is zorgvuldigheid belangrijk. Hekwerken zijn transparant en worden altijd gecombineerd met groen, zodat het beeld vriendelijk is en aansluit bij het park.



## De openbare ruimte

Het plan de Jonkvrouw is vormgegeven als robuuste bebouwing in een parkgebied. Het parkgebied zorgt voor verbinding tussen de verschillende plandelen, maar zorgt ook voor een verbinding met de bestaande wijk en de Beekweide. Bestaande bomen geven het plan al cachet en nieuwe bomen vormen een natuurlijk geheel. Zorgvuldig zal gekeken worden waar bomen voor accenten zorgen in kleur of vorm, rekening houdend met de bestaande bomen.

Padenstructuren (grindasfalt) meanderen door het parkgebied en geven het geheel een natuurlijke en parkachtige uitstraling.

De entrees zijn duidelijk en goed bereikbaar. Bij plandeel 3 komen verschillende functies samen, het fietspad als verbinding met het stationsplein, de functies in de plint van dit gebouw, de Beekweide die zich hier volledig presenteert. De entree van dit gebouw kenmerkt zich als verblijfsruimte en kijktuin. In dit plandeel wordt de parksteen toegepast om meer karakter te geven aan dit gebied. In dit gebied wordt intensiever gewerkt met diverse bloeiende vaste planten en siergrassen maar blijft door het gebruik van de gekozen beplanting wel passen bij de overige beplanting in het plangebied waardoor er een eenheid ontstaat. Er ontstaat veel dynamiek en een grote biodiversiteit die de ruimte aangenaam maken om er naar te kijken en in te verblijven!