

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the center, there is a roundabout with a central island containing trees. Surrounding the roundabout are several multi-story apartment buildings and a large, modern-looking building with a dark facade. The streets are paved, and there are parking areas with several cars. The overall scene is a typical urban or suburban residential area.

# Beeldkwaliteitplan Lidl Wielewaal

Gemeente Geldrop-Mierlo september 2018



# Inleiding

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan (BKP) voor de Lidl 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.

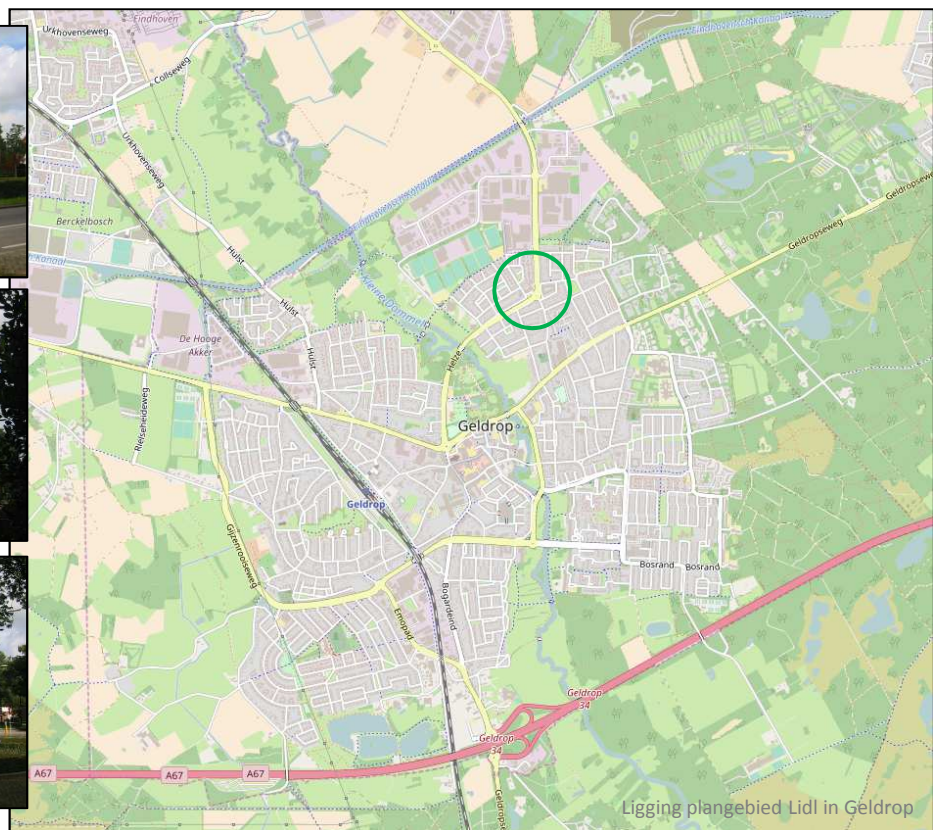
Dit BKP vormt het toetsingskader voor de ruimtelijke invulling van en veranderingen in het plangebied, en zal door de welstandscommissie bij de beoordeling van plannen gehanteerd worden.

Het plangebied Lidl ligt in het noordoosten van Geldrop, in de wijk Braakhuizen-Noord. De locatie ligt aan de hoofdontsluitingsweg Wielewaal-Nuenenseweg en had al een detailhandelsbestemming. Op één van de volgende pagina's is het plangebied aangegeven.

De aanleiding tot het opstellen van dit BKP is het plan dat Lidl heeft laten maken voor dit gebied. Anno 2018 staat de winkelstrip van de jaren 60 nog op deze locatie, waarbij de meeste winkels inmiddels vertrokken of gestopt zijn.



Braakhuizen-Noord 2004



# 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 aan een hoofdontsluitingsweg in Geldrop ligt, gelegen in 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 hoogwaardige 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.



Foto Geldrop in beeld, winkelstrip ca. 1970



Winkelstrip in 2017





# Stedenbouwkundig plan

Het 'plangebied Lidl' ligt op een prominente plek in het hart van de wijk Braakhuizen-Noord. In plan is het belangrijk dat de wijk Braakhuizen-Noord op deze plek '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.

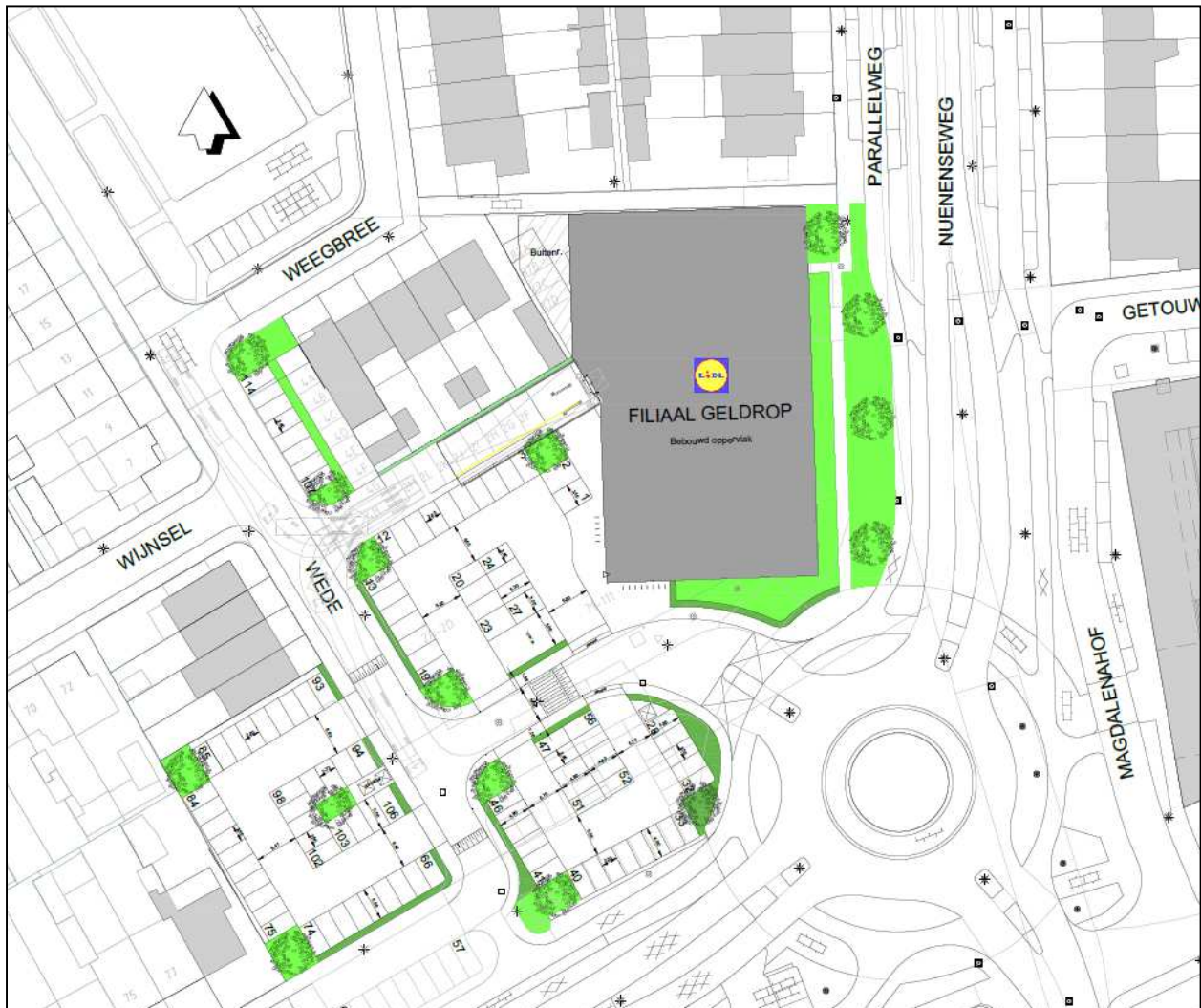
De plek is gelegen aan één van de hoofdontsluitingen van Geldrop. Deze hoofdontsluiting is met het groen ook onderdeel van de groenstructuur en bomenstructuur van onze gemeente. De plek ligt op een scharnierpunt in de wijk Braakhuizen-Noord. Er tegenover ligt het grootschalige gebouw Magdalenhof, dat een gebaar maakt naar de weg. Voor de rest bestaat de wijk voornamelijk uit rijwoningen: vrij monotoon, 2 en 3 lagen met kap.



Vanwege de specifieke ligging vraagt de plek om:

- Een bijzondere invulling, georiënteerd op de wegen
- Gevoel voor maat en schaal: een gebaar naar de hoofdontsluiting, maar tegelijkertijd moet de woonomgeving in de gaten worden gehouden
- Het mag in uitstraling juist de concurrentie met Magdalenhof aangaan (accent/gebaar maken, andere vormtaal)
- Toekomstbestendige invulling
- Een vriendelijke invulling (warme uitstraling), geen gesloten doos/wanden, een toegevoegde waarde voor de plek en voor de wijk
- Respect voor groen en het versterken hiervan
- Zorgvuldige detaillering.

# Stedenbouwkundig plan



Het stedenbouwkundig plan heeft enkele uitdagingen. Bij een supermarkt hoort voldoende parkeergelegenheid. Onder andere om die reden is het autobedrijf aangekocht. Omdat het pand op een markant punt komt te liggen, vraagt het ook wat in zijn uitstraling en aankleding. Groenstructuren moeten worden doorgezet. Bij de positionering is getracht hier optimaal rekening mee te houden. Het gebouw is met de voorzijde/kassazijde naar de rotonde gericht. Hier is de meest open, transparante kant van het pand. Daarmee maakt het een uitnodigend gebaar naar de rotonde, de buurt en het parkeerterrein. De bestaande ontsluiting van de buurt is behouden gebleven. Vanaf de Weede worden 3 parkeercoffers ontsloten. De coffers worden zoveel mogelijk met hagen ingepakt.



# Architectuur



In opdracht van Lidl is een winkelpand ontworpen door Ad Wouters bouwkundig adviesbureau. Omdat de Magdalenahof aan de overzijde zijn specifieke karakter heeft en vrij grootschalig is, en omdat de wijk grotendeels monotoon is opgebouwd met eengezins rijwoningen van twee lagen met kap in een min of meer dezelfde kleurstelling, mag deze plek best met iets eigenzinnigs worden ingevuld. Saaiheid moet voorkomen worden. In het ontwerp is er dan ook voor gekozen het gebouw zich met zijn entree en kassagedeelte op de rotonde te richten. Door dit deel heel transparant uit te voeren ontstaat een open en vriendelijke sfeer. Het dak loopt schuin op naar het naastgelegen parkeerterrein. Het dak lijkt opgetild te zijn, doordat er boven de gemetselde gevel ook een glasstrook is aangebracht. Naar de rotonde toe heeft het gebouw een eigenzinnige, bijzondere uitstraling doordat hier de schuine van de kap zichtbaar is en richting de wijk geeft deze verhoging juist een uitnodigend gebaar. Bij de lange zijkant aan de Nuenenseweg wordt door middel een specifiek metselwerkverband de saaiheid van een lange dichte muur voorkomen.



# Architectuur



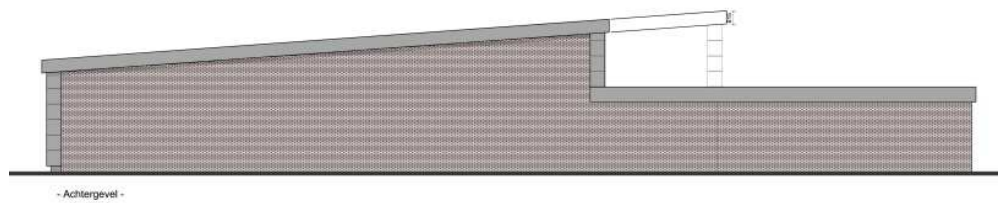
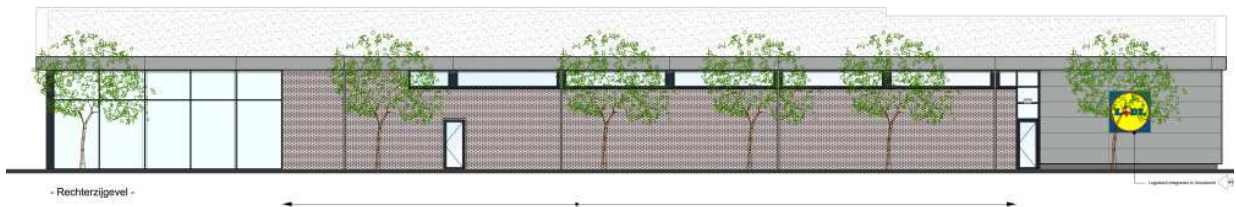
Qua kleur en het materiaalgebruik van het pand is gekozen voor een warme uitstraling: veel glas met een donkere baksteen en alucobont voor het magazijngedeelte en de dakrand. Door de kozijnverdeling bij het glas, het bijzondere metselwerkverband en de stroken alucobont krijgen de gevels meer levendigheid.

Het gebouw krijgt onder meer een zonnepanelendak en is daarmee toekomstbestendig.





# Architectuur



Geveltekeningen Ad Wouters

# 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 het winkelpand zullen getoetst worden aan dit beeldkwaliteitplan, waarbij de volgende spelregels gelden:

## Oriëntatie en massa

- De winkel wordt georiënteerd op de rotonde (hoofdontsluiting van Geldrop) en het parkeerterrein, hier wordt een duidelijke, vanaf de weg zichtbare, (hoofd)entree gemaakt, hier moeten de gevels zo transparant en open mogelijk zijn, met respect naar de omgeving. Hier mogen geen dichte wanden komen;
- Daar waar gesloten wanden aan de openbare ruimte grenzen en het niet mogelijk is deze transparant te maken, dient de gevel verlevendigd te worden, bijvoorbeeld door verschil in kleur- of materiaalgebruik of reliëf in de gevel aan te brengen;
- Bij uitbreidingen van het winkelpand zal de hoofdopzet van het pand in tact moeten worden gehouden en zullen zij in lijn van de architectuurstijl/gevelopbouw van het pand moeten zijn (gevelopeningen, maatvoeringen, kleur- en materiaalgebruik);
- Het pand moet herkenbaar blijven als winkelpand.



Voorbeelden openheid, duidelijke entree, oriëntatie



# Spelregels bebouwing

## Kleur- en materiaalgebruik

Openheid en transparantie zijn uitgangspunt. Veranderingen aan het winkelpand zullen conform dit materiaalgebruik moeten worden uitgevoerd:

- Open, transparante gevel ter plekke van de winkelfunctie: glas in een passende kozijnverdeling;
- Gesloten wanden ter plekke van het magazijn: metselwerk met gemêleerde donkere (rood/bruin) handvorm baksteen en hoogwaardige aluminium beplating (bijv. Alucobond);
- Lange wanden: levendigheid aanbrengen, door bijvoorbeeld reliëf, verspringingen, bijzonder metselwerkverband, vormen, kleurentinten, materialen, ingetogen en passend bij het pand;



Voorbeeld baksteen



Voorbeeld alucobond in verschillende formaten en kleuren beplating



Voorbeelden metselwerk

# Spelregels bebouwing

## Erfafscheidingen

Erfafscheidingen bepalen voor een groot deel het aanzicht van een straat en een buurt. Het streven is een zo'n groen en vriendelijk mogelijk karakter. Indien erfafscheiding nodig is dan is een groene afscheiding (haag of hekwerk met klimop) het uitgangspunt. Indien dat niet mogelijk is zal er in overleg met de gemeente een oplossing gezocht moeten worden.

## Reclame

Reclame moet worden beperkt tot de bedrijfsnaam en mag alleen aan de gevel worden aangebracht en niet op het dak. Daarbij moet worden voorkomen dat het een alles overheersende reclame-uiting betreft. Het plangebied is het meest gebaat met fraaie en op het winkelpand afgestemde reclame-uiting, dat betekent dat het mee-ontworpen moet zijn met de architectuur en in de schaal van het gebouw moet worden gezien (grootte en vorm). Per gevel is maximaal 1 uiting toegestaan. Maximaal 3 reclame-uitingen zijn voor het gehele winkelpand toegestaan. Reclame is alleen aan de gevel en niet op het pand toegestaan en mag het gevelbeeld niet verstoren. Vlaggen en reclamezuilen in de openbare ruimte zijn niet toegestaan. Reclame-uitingen dienen, indien van toepassing, op bouwtekeningen te worden aangegeven en maken altijd deel uit van de welstandstoets. Indien de reclame omgevingsvergunningsplichtig is, wordt dit beeldkwaliteitplan ter hand genomen.

## Overig

- geen aan het openbaar gebied zichtbare opslag;
- geen beeldverstorende elementen voor de voorgevel;
- geen buitenopslag voor de voorgevel;
- winkelkarretjesstalling duidelijk aangeven en op een logische plek situeren;
- laden en lossen op eigen terrein.



# 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 zo uniform mogelijk uitgevoerd zodat een rustig en aantrekkelijk beeld ontstaat.

## **Straatprofielen**

Tussen de parkeerkeffers ligt de buurtontsluitingsweg (Wede). Deze heeft een inrichting als 30 km/uur-gebied en heeft een profielbreedte van 5,50 meter.

## **Parkeren en groen**

Bij een supermarkt horen parkeerplaatsen. Om een zo vriendelijk mogelijk beeld te maken en de auto minder dominant worden de parkeerkeffers met hagen omzoomd. Er worden bij het winkelpand 109 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 2 invalide parkeerplaatsen en 2 extra brede parkeerplaatsen voor gezinnen.

Binnen het plangebied is een nutsgebouw gelegen ten behoeve van Enexis. Dit bouwwerk zal verplaatst worden naar de westzijde van de nieuwbouw. Belangrijk is dat dit ingepast wordt (qua kleur en indien mogelijk vorm en materiaal) in de openbare ruimte.

De groenstructuur langs de Nuenenseweg en Wielewaal maakt onderdeel uit van de groenstructuur en bomenstructuur van onze gemeente. Beleid is om de structuur te behouden en waar mogelijk ontbrekende schakels aan te vullen. Het bestaande groen ter hoogte van het plangebied wordt versterkt.

Het openbaar gebied aan de oostzijde van het gebouw krijgt een groene inrichting met daar doorheen een langzaam verkeerroute. Door het aanplanten van enkele bomen wordt de boomstructuur langs de Nuenenseweg versterkt. Tevens wordt een groenstrook tussen de bestaande woningen aan de Weegbree en de parkeervoorzieningen aan de Wede gerealiseerd. Aan de Wede worden enkele bomen geplant om deze toegangsweg van de wijk te voorzien van een groene uitstraling. Aan de Wielewaal zullen hagen bij het parkeerterrein het beeld bepalen.

Op het parkeerterrein wordt een overkapping voor de stalling van winkelwagens gerealiseerd. Ook deze dient ingepast te worden in het openbaar gebied.

## **Materialisering en kleur**

- De rijloper vanaf de rotonde tot aan de zebra wordt in asfalt uitgevoerd. Daarna worden de huidige klinkers (heidepaars) hergebruikt;
- De rijlopers in de parkeerkeffers worden in asfalt uitgevoerd;
- Trottoirs bestaan uit hergebruikte en nieuwe 30x30 klinkers, kleur grijs;
- De parkeervakken worden in betonstraatstenen dubbel keiformaat 210x210 mm uitgevoerd. Kleur antraciet;
- Trottoirs worden uitgevoerd 30x30 cm tegels, kleur grijs;
- Verlichting en straatmeubilair in overleg met de gemeente.