



Beeldkwaliteitplan Maatschappelijke Doeleindenstrook Luchen Fase 1





Afdeling Ruimte | cluster Ontwerp | december 2013

Inhoudsopgave

Inleiding

De plek

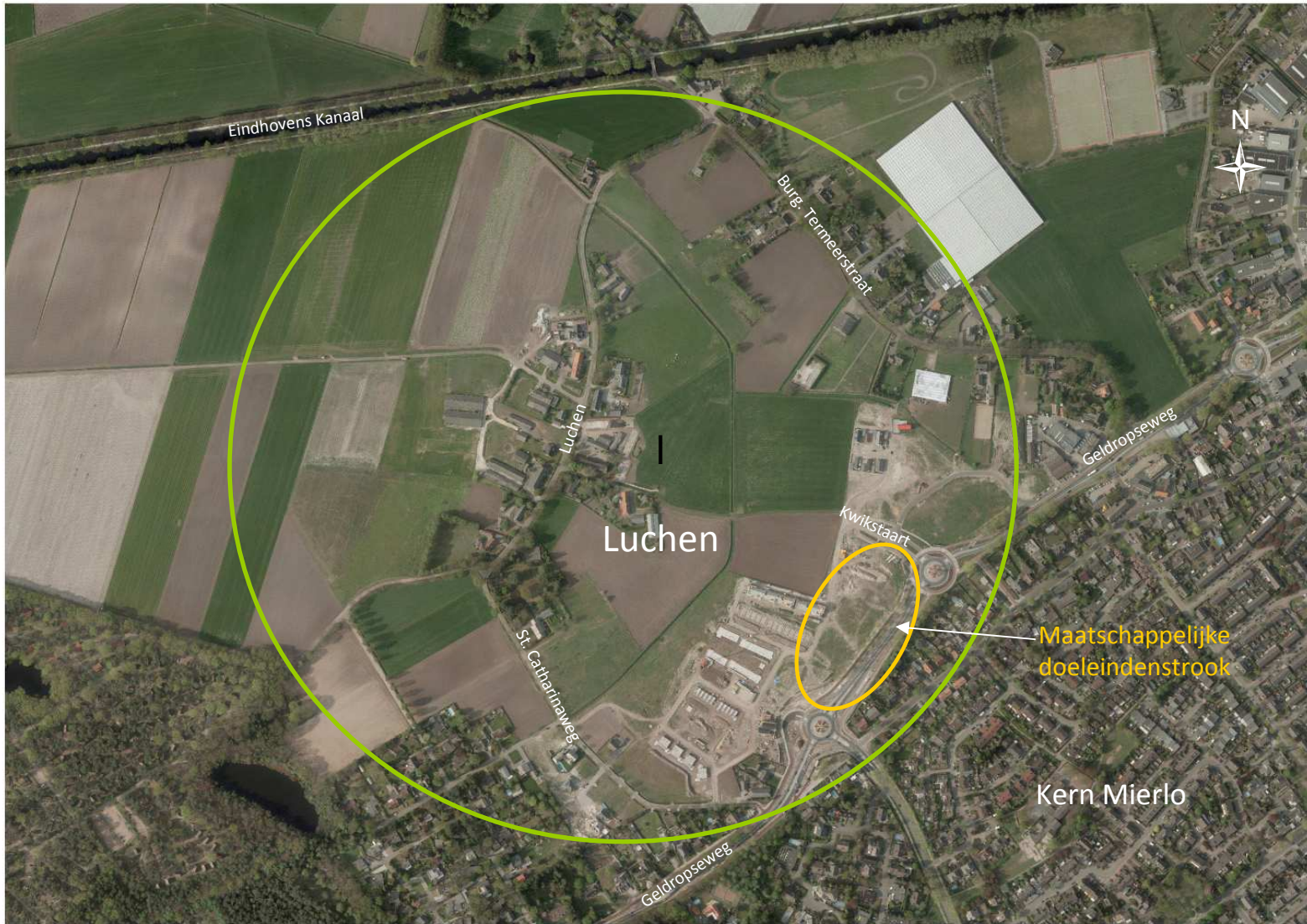
De randvoorwaarden

De opgave

Het stedenbouwkundig plan

De spelregels voor de beeldkwaliteit

- De omheining van het boerenerf
- De brede school
- Buitenruimte brede school
- De openbare ruimte
- De fysiotherapiepraktijk
- De CPO-woningen
- De erfafscheidingen



Inleiding

Aanleiding

In 2011 is door de gemeenteraad van Geldrop-Mierlo het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2010-2014 vastgesteld. Hiermee is besloten dat er in Luchen een brede school voor het openbaar basisonderwijs, kinderopvang en peuterspeelzaalwerk komt.

De brede school wordt gerealiseerd in de strook 'Maatschappelijke Doeleinden' aan de rand van nieuwbouwwijk Luchen. Hier grenst de wijk aan de bestaande kern Mierlo. In dit gebied komt niet alleen de brede school, maar ook een praktijk voor fysiotherapie en andere maatschappelijke/medische voorzieningen en CPO-woningen moeten hier een plek krijgen. Dit gebied vormt als afronding van de wijk mede het visitekaartje van Luchen. De beeldkwaliteit van deze strook, passend bij het imago van deze wijk, is daarom van groot belang.

Doel

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan (BKP) voor de Maatschappelijke doeleindenstrook in Luchen Fase 1. In dit beeldkwaliteitplan worden de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vastgelegd. Niet alleen voor gebouwen, maar ook voor de openbare ruimte. Hiermee willen we een bijzonder, eigentijds en aangenaam leef-, leer-, speel- en woonmilieu creëren.

Eenzijds zal dit BKP het toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerking van de school, de fysiotherapiepraktijk en 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.

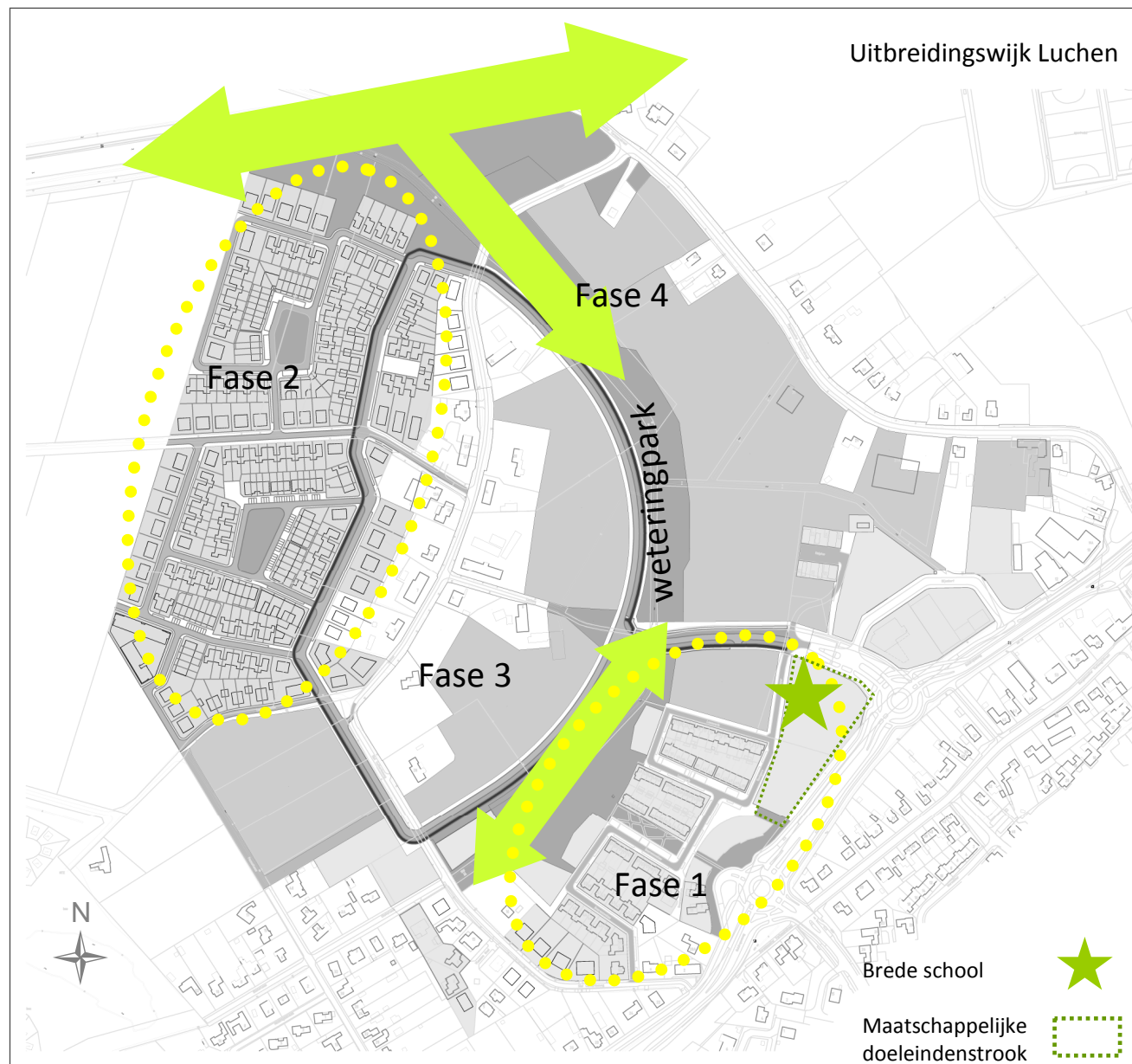
Procedure

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. Na ca. 3 jaar vervalt het regime van het beeldkwaliteitplan. Omdat deze locatie gelegen is aan de entree van Luchen en daarmee het beeld van de wijk bepaalt, zal nadien voor deze gehele strook het bijzonder toetsingsniveau gehanteerd (blijven) 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 supervisor en/of welstandscommissie.

Leeswijzer

In dit Beeldkwaliteitplan wordt eerst op de plek en hetgeen de strook wil uitstralen ingegaan. 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.



De plek

De Maatschappelijke Doeleindenstrook ligt aan de rand van de nieuwbouwwijk Luchen. De Geldropseweg is slechts de scheiding tussen de bestaande kern Mierlo en de nieuwe wijk. Bij de rotonde leidt de hoofdontsluitingsweg van Luchen (Kwikstaart) de nieuwe wijk in. Hier bevindt zich aan de ene zijde van de weg de nieuwe brandweerkazerne en Saasen groep, aan de andere zijde komen de brede school, de praktijk en de CPO-woningen. Het gebied heeft een markante ligging, het vormt de entree van Luchen, dit is de plek waar Luchen 'smoel' krijgt. Dit is de plek waar de identiteit van Luchen als eerste op het netvlies komt te liggen. Hier willen we het imago van Luchen stevig neerzetten.

Wat is Luchen dan? Luchen is een ruim opgezette woonwijk met een dorpse, landelijke sfeer, maar toch onderscheidend van de bestaande kern. De wijk moet duurzaamheid, vriendelijkheid, bijzonderheid, ruimte, buitenszijn, natuur en vrijheid uitstralen, maar het moet niet overdadig zijn: simpel, ingetogen, rust, eenvoud, helder en mooi.

Dit zijn waarden die we ook graag terug zien in de Maatschappelijke Doeleindenstrook. Omdat hier de entree van Luchen ligt, moet deze plek daarnaast een blikvanger worden. De plek is bijzonder en markant, een plek die interessant is voor verblijver, bezoeker en passant.



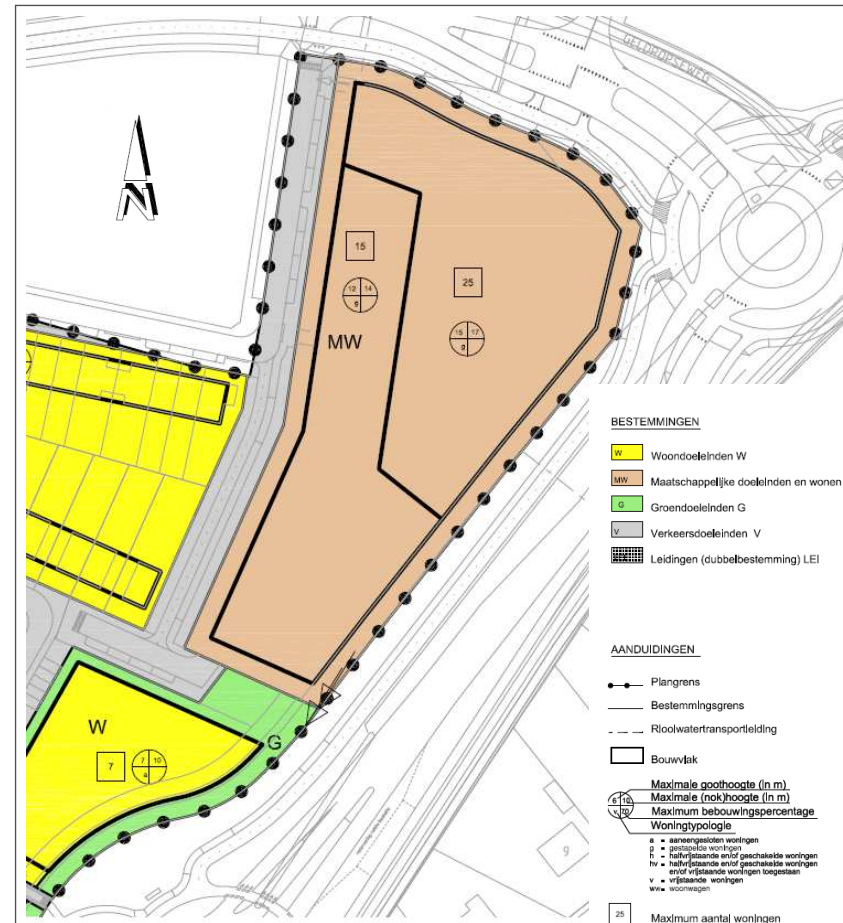
De randvoorwaarden

De ontwikkeling in de Maatschappelijke Doeleindenstrook zal binnen een aantal kaders moeten plaatsvinden.

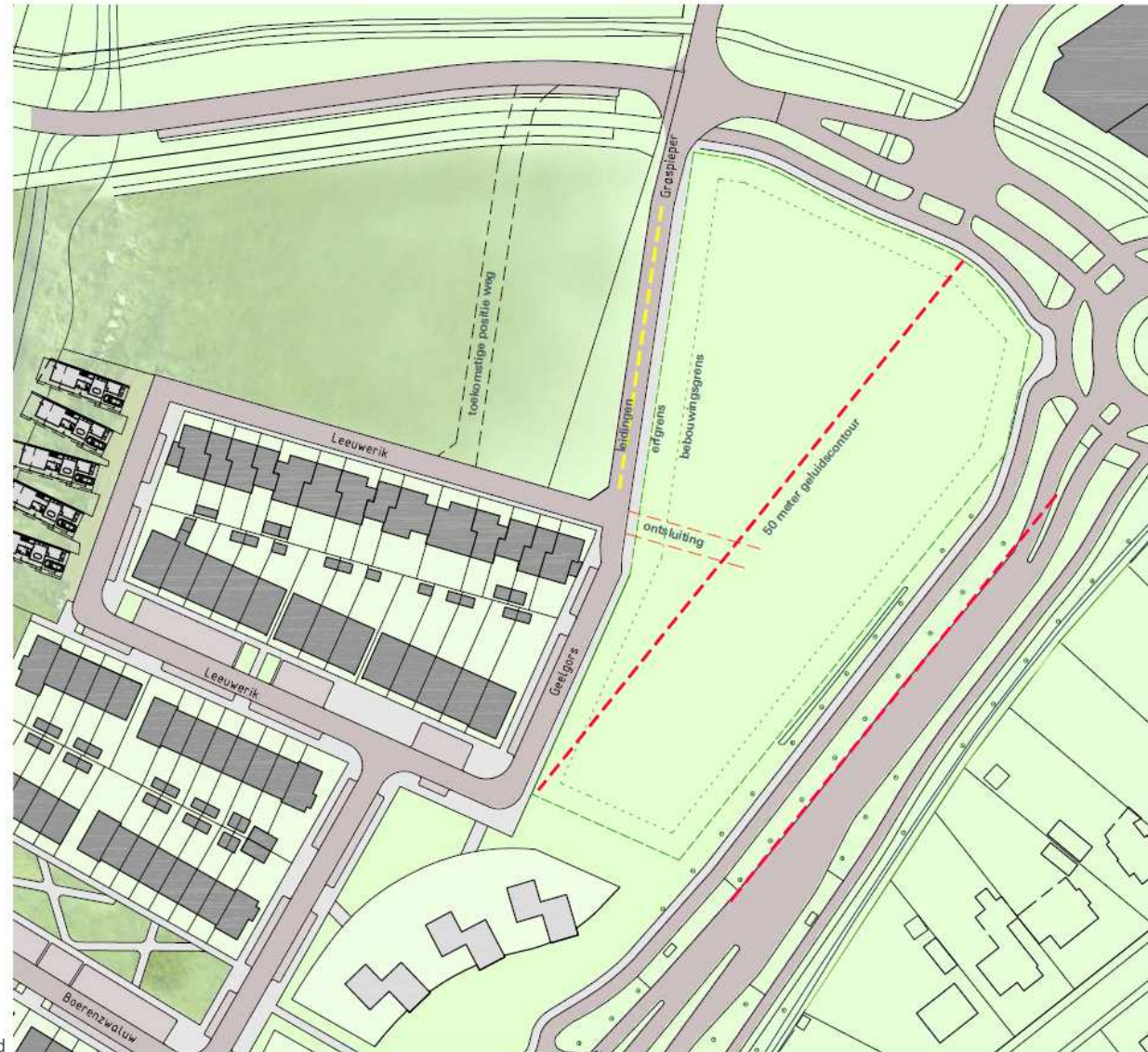
Allereerst ligt de plek aan de Geldropseweg. Voor deze weg geldt een hindercontour van 50 meter vanaf de zijkant van de weg. Binnen deze 50 meter mogen de school, kinderopvang, peuterspeelzaal en bijbehorende buitenruimten niet gebouwd worden.

Aan de westzijde wordt de strook begrensd door de Graspieper. Naast deze weg ligt nog een kleine strook gemeentegrond. Dit is de uiterste grens van de ontwikkeling van de Maatschappelijke Doeleindenstrook. De weg wordt iets in westelijke richting verlegd, de kabels en leidingen die eronder liggen echter niet. Dit is te kostbaar.

In het bestemmingsplan zijn de voorschriften voor deze strook aangegeven. De bestemming is maatschappelijke doeleinden en wonen. Voor wonen geldt echter: appartementen. Aangezien dit achterhaald is zal er een bestemmingsplanwijziging moeten plaatsvinden om de bouw van de CPO-woningen mogelijk te kunnen maken.



Bestemmingsplan Luchen



Rood: 50 meter contour in het plangebied

De Maatschappelijke Doeleindenstrook komt te liggen tussen de bestaande 'Flexwoningen' (Poarte) en de Brandweer/Saassen Groep. De invulling van de strook zal hier dan ook ruimtelijk op moeten reageren.

Bij de Flexwoningen is in de vorm van een muur reeds een aanzet gegeven voor de geluidwerende voorziening. Aan de zijde van de Geldropseweg heeft de strook voor de muur een landschappelijke inrichting gekregen. De muur zal op enige wijze doorgetrokken moeten worden langs de Geldropseweg en de Kwikstaart, om de strook heen. De uitstraling van de muur moet passen bij het imago van Luchen. De muur heeft ter hoogte van de CPO-woningen een geluidwerende noodzaak, ter hoogte van de school is een muur niet noodzakelijk en kan er ook op een andere, Luchense manier een afscheiding worden gemaakt.



De opgave

Gezien de kaders en het relatief krappe gebied waarin de functies Brede School, fysiotherapiepraktijk en CPO-woningen hun plek moeten vinden, dient er zorgvuldig met de ruimte om te worden gegaan. We willen dat op deze plek de identiteit van Luchen krachtig wordt neergezet. Gezien de oorspronkelijke omgeving, een landelijk gebied met het lint Luchen waaraan enkele langgevelboerderijen liggen, zoeken we voor de Maatschappelijke Doeleindenstrook inspiratie in het boerenerf. De strook moet een plek worden met een uitstraling die aangeeft waar Luchen voor staat: groen, dorps en informeel. Een ruimtelijke benadering als een eigentijds boerenerf past enerzijds bij het imago van Luchen en anderzijds ook bij de belevingswereld van een kind.

De opgave in de strook is ruimtelijk, stedenbouwkundig en architectonisch één geheel te realiseren, maar waar de functies in het gebied wel een eigen identiteit krijgen. Hierbij is de omgeving een inspiratiebron. De strook wordt zal omheind worden, waarbij deze omheining het gebied bij elkaar houdt en de onderdelen van de strook aan elkaar verbindt. Ter hoogte van de CPO-woningen zal dit een geluidwerende voorziening moeten zijn.



De strook zien we als een nieuw, eigentijds boerenerf. Hierbij willen we niet strikt de regels van een boerenerf naleven, maar gaat het (meer) om:

- Een informele inrichting, geen strakke verkaveling met rechte (rooi)lijnen.
- Afwisseling in grootte van gebouwen en open ruimtes, hoofdgebouw en ondergeschikte gebouwen.
- Een bebouwingscompositie die doet denken aan een boerenerf, gebouwen staan losjes in de ruimte.
- Qua gebouvvolumes refereren naar het beeld van een boerderij, schuur, stal, etc.
- Eigentijds karakter/architectuur, aansluitend op het dorps van de kern Mierlo (kappen) en waarbij inspiratie gehaald wordt uit de silhouetten van de oorspronkelijke bebouwing in het gebied. Dit alles vertaald naar deze tijd. Hiermee krijgt het een krachtige eigen identiteit.
- Materiaal- en kleurgebruik laten aansluiten op de rurale typering: baksteen, hout/planken, golfplaten, dakpannen of riet. Rurale constructiedelen zoveel mogelijk zichtbaar maken.
- Aansluiting zoeken op omringende schaalgroottes.
- Zoveel mogelijk benaderen als een 'collectief' erf, erfinrichting sober, robuust en stevig: grasveld, lage beplanting en enkele grote bomen. Privéruimten omzoomd door hagen.
- Verharding (en parkeren) op een hoogwaardige en landschappelijke manier inpassen, een zo groen mogelijk karakter.

Met deze ideeën is het stedenbouwkundig plan opgesteld.



Het stedenbouwkundig plan

Binnen de gegeven ruimtelijke kaders en rekening houdend met de wensen van de verschillende partijen die een plek krijgen in de Maatschappelijke Doeleindenstrook is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan is gebaseerd op de ideeën van een eigentijds boeren erf, zoals dat in het vorige hoofdstuk is verwoord.

De 'omheining van het erf' is het verbindende element: deze wordt doorgezet vanaf Poarte om de strook heen en rijgt de verschillende functies als het ware aaneen.

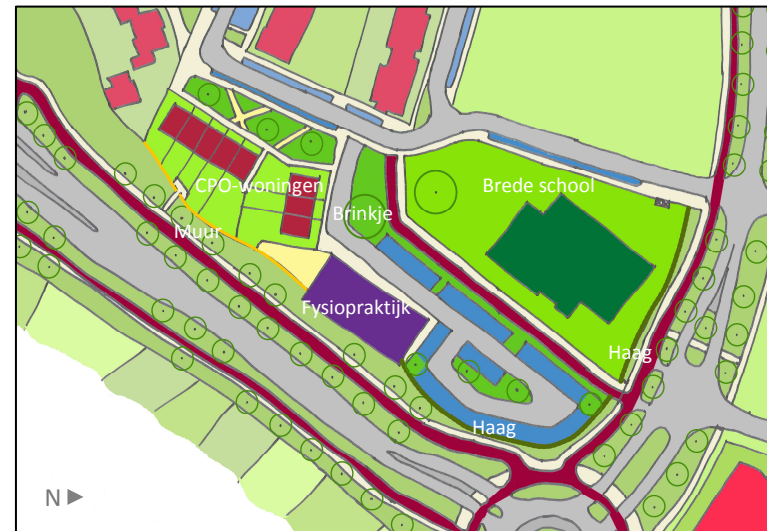
Het grootste gebouw en tevens blikvanger is de brede school. De school moet veilig en gemakkelijk bereikbaar zijn, te voet, op de fiets en met de auto. Om de veiligheid te waarborgen is het parkeerterrein door een duidelijke fietsstrook, voetpad en hagen gescheiden van de buitenruimte van de school.

Centraal in de strook ligt een robuuste groenplek, een 'brinkje'. Om deze plek zijn de drie functies geschakeerd. Een grote karakteristieke boom zal deze 'groene' entree markeren.

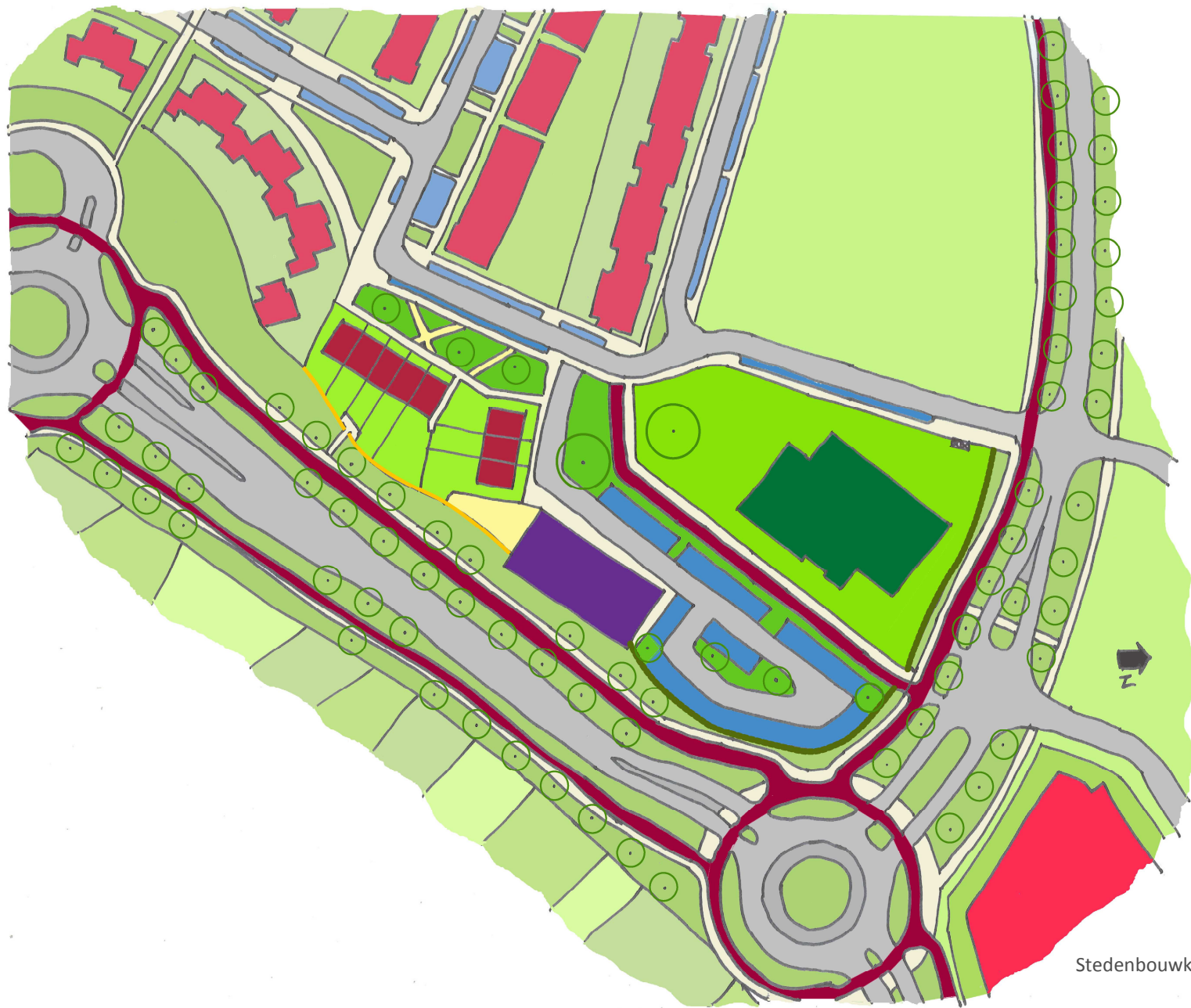
Achter de centrale groene plek verschijnt de fysiotherapiepraktijk. Deze zal voor een deel door de omheining 'piepen' zodat van buiten de wijk een stukje Luchen direct zichtbaar wordt.

In het zuidelijk deel komen 2 blokjes CPO-woningen. Grondgebonden woningen met een kap. Een brede groene strook met (boom)beplanting scheidt de rijwoningen van de Geelgors.

De bebouwing in de Maatschappelijke Doeleindenstrook is los geplaatst, er zijn geen strakke evenwijdige lijnen aangehouden. Wel wordt er rekening gehouden met zichtlijnen, in het oog springende locaties, die net even wat meer aandacht in architectuur mogen krijgen. Voor alle gebouwen geldt dat de zij- en achtergevels als voorgevels benaderd moeten worden, een alzijdige oriëntatie hebben, omdat ze vanuit elke richting zichtbaar zijn.



Stedenbouwkundig plan (op de volgende bladzijde een uitvergroting)



Stedenbouwkundig plan

Een eigentijds boerenerv roept beelden op van:

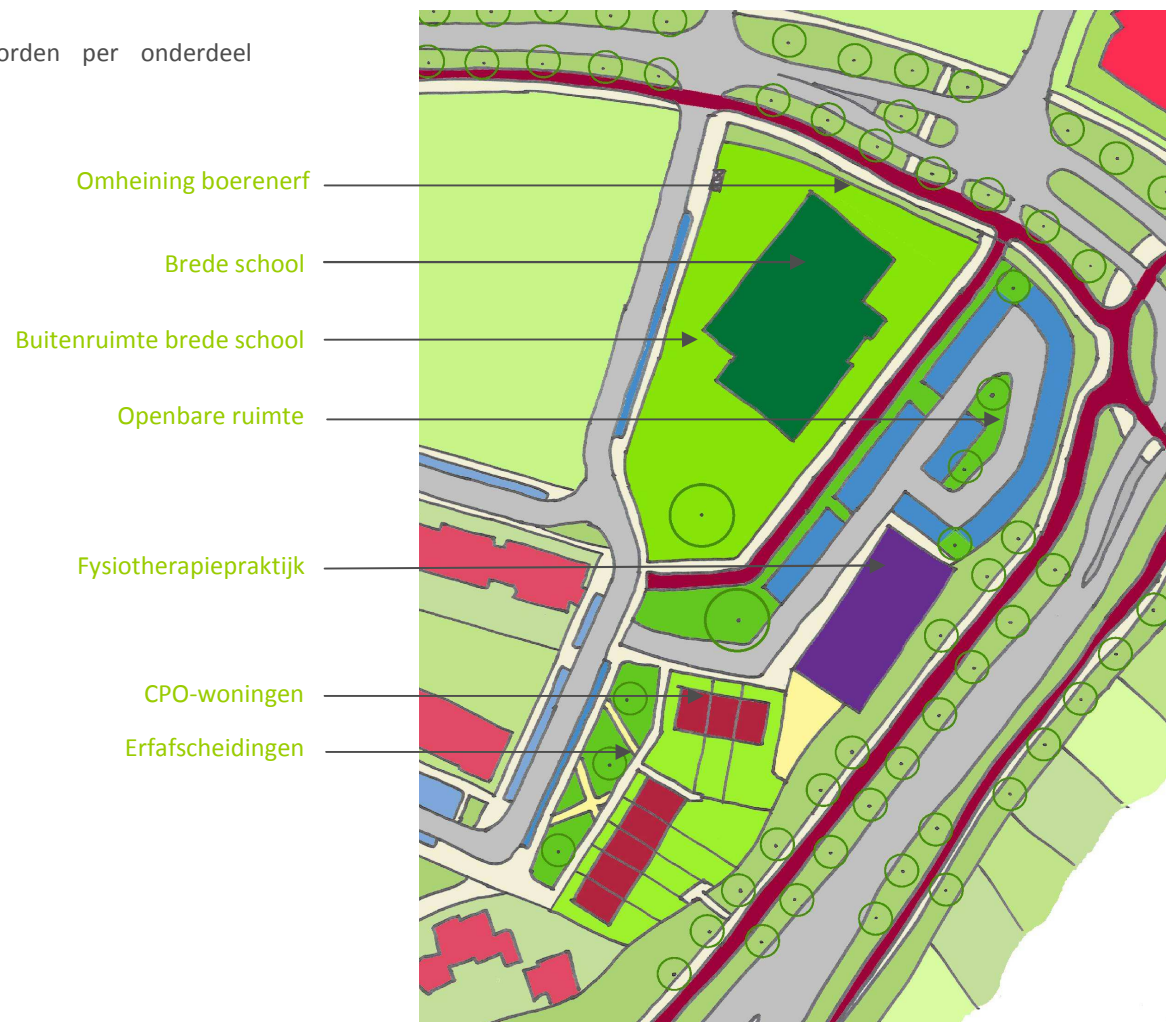
- ruimte
- groen
- duurzaam
- eenvoud
- helder

Dit wordt vertaald in de spelregels voor de beeldkwaliteit.



De spelregels voor de beeldkwaliteit

De spelregels voor de beeldkwaliteit worden per onderdeel beschreven.



De omheining van het 'boerenerf'

Ter hoogte van de flexwoningen Poarte en bij de brandweerkazerne/Saasen groep is een muur geplaatst. Om de Maatschappelijke Doeleindenstrook zal ter hoogte van de CPO-woningen ook dergelijke geluidwerende voorziening moeten komen. Ter hoogte van de school kan de omheining overgaan in iets anders.

De omheining zal enerzijds het gebied begrenzen, anderzijds is het een snoer die de verschillende functies aan elkaar verbindt. Het is daarmee een drager voor het plangebied. Daar waar mogelijk steken functies ook daadwerkelijk door de omheining. De geluidwerende voorziening moet qua beeld passen bij en qua situering aansluiten op de muur van de flexwoningen.

Ter hoogte van de school zal de omheining overgaan in een groene, robuuste haag van voldoende massa om als drager te kunnen fungeren, passend bij Luchen en het boerenerf.

Materiaalgebruik, vorm en hoogte van de geluidwering

Qua materiaalgebruik kan, mits geluidwerend, gedacht worden aan:

- speels uitzieende stenen (flagstones, baksteen in willekeurig/schots en scheef metselwerkverband, keien, etc., geen schanskorven met (lava)stenen)
- talud/aarden wal, ingezaaid met gras/lage beplanting
- houten boomstammen
- groene afscherming, bijvoorbeeld haag (keuzesoort passend bij een boerenerf)
- hoogte ca. 3,25 meter

De gebouwen mogen door de muur steken of er kunnen openingen gemaakt worden in de muur. Dit geeft een 'kijk' in het boerenerf en een gewenst speels effect.



Huidige muur flexwoningen



De brede school

De brede school is qua massa het grootste gebouw dat in de Maatschappelijke Doeleindenstrook komt. Dit gebouw ligt bij de entree van Luchen (de Kwikstaart), vlakbij de brandweerkazerne. Qua vormgeving moet de school enerzijds een 'concurrent' zijn van de brandweerkazerne, anderzijds moet het gebouw passen binnen de eigentijdse boerenerf-gedachte.

Massa, vorm en situering

De brede school vormt een kloek gebouw en markeert op verschillende plekken de locatie als entreegebouw. Het dak is prominent. Een bijzondere kapvorm sluit aan op het dorps karakter en is tevens blikvanger.

De hoofdentree is herkenbaar in de hoofdmassa. Het parkeren vindt plaats in het noordoosten van de strook, bij de entree. Vanaf de parkeerplaats moeten kinderen veilig bij de school en entree kunnen komen. De routes moeten duidelijk zijn en daarmee ook de ligging van de entree.

Het gebouw heeft een alzijdige oriëntatie. Dit betekent dat elke gevel een voorkant is. Richting de rotonde mag het gebouw best een accent krijgen, in gevel en/of in hoogte/massa. Grote gesloten gevelvlakken moeten voorkomen worden. Het koppelen van binnen en buiten (transparantie) heeft de voorkeur. De maat en schaal van de architectuur moet aansluiten op de belevingswereld van kinderen.





Architectuur

De architectuur van de brede school grijpt terug op het boerenerf en zijn gebouwen, in massa of vorm en/of in silhouetten. De architectuur zal samenhang moeten vertonen met de andere gebouwen in de strook, maar met behoud van een eigen identiteit. Uitgegaan wordt van fraaie en goed/zorgvuldig gedetailleerde baksteenarchitectuur. Speciale aandacht moet er zijn voor details (entrees, hoekoplossingen, ramen en dakranden). Rurale constructiedelen mogen zichtbaar zijn. Bijgebouwen, zoals fietsenstallingen en bergingen moeten mee-ontworpen worden. Het liefst zijn ze onderdeel van de architectuur van het hoofgebouw.

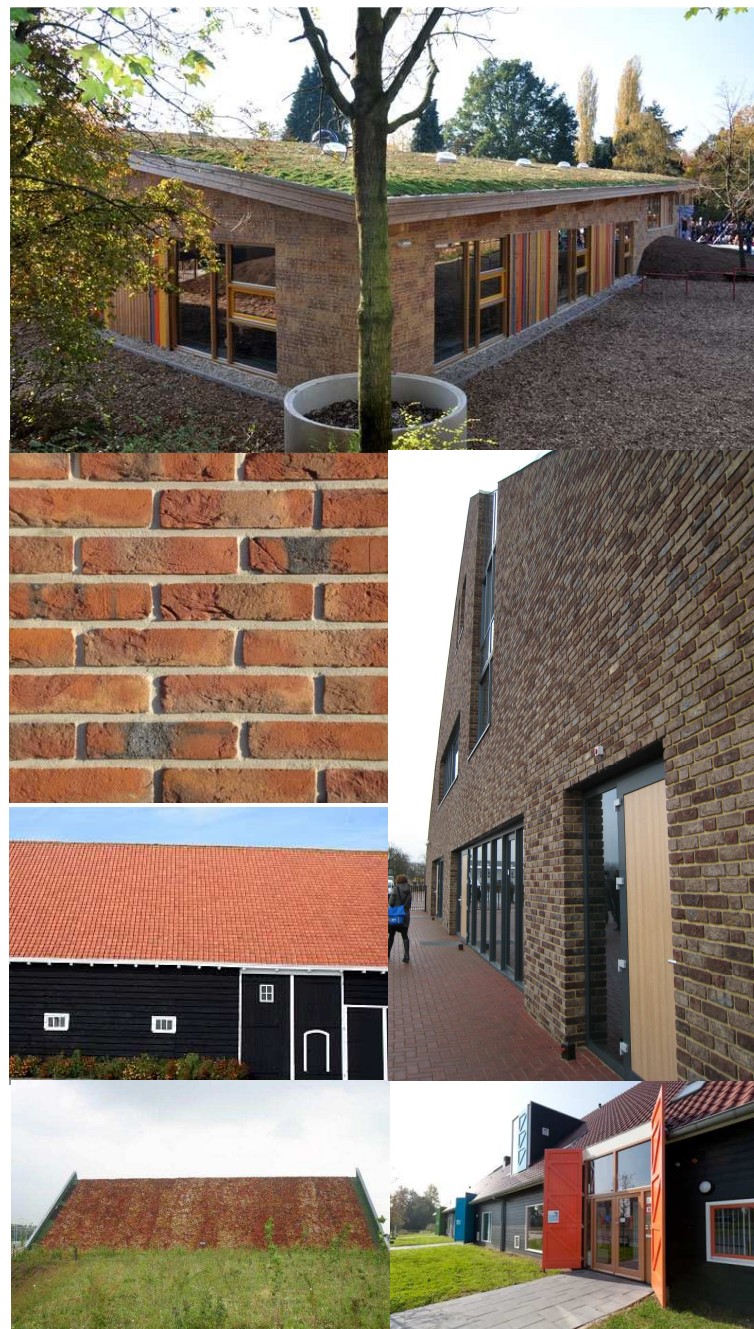
De referentiebeelden op deze pagina hebben betrekking op de vorm en massa:

- Kloeke massa('s)
- Silhouetten van gebouwen op een boerenerf
- Nadruk wordt gelegd op dakvlak
- Herkenbare kapvorm

Materiaal- en kleurgebruik

Voor het materiaal- en kleurgebruik wordt inspiratie gehaald uit de omgeving:

- Karaktervolle en duurzame materialen, zoals baksteen, hout/planken en golfplaten (mits zorgvuldig toegepast)
- Keramische pannen/sedum dak/riet
- Handvorm baksteen in een warme kleur
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel toegepast.



Verder

In de brede school staat het Kind centraal. Het gebouw is herkenbaar voor kinderen en de belevingswereld van het kind. De kinderlijke maat die hier wordt voorgestaan gaat uit van een heldere identiteit en herkenbaarheid, het gebouw en zijn buitenruimte is toegankelijk, veilig, vertrouwd, overzichtelijk, uitdagend en beleefbaar. De identiteit is niet betuttelend of kinderachtig, maar wel aansprekend en herkenbaar.

De korrelgrootte van het kind is herkenbaar in het gebouw, het kind mag zich er niet in verliezen. Ruimtes worden gemaakt op de schaal van het kind. Waar mogelijk worden restruimtes ingezet als avontuurlijke ruimtes maken.

De naamgeving van de school moet herkenbaar zijn, maar wel in stijl van het gebouw worden vormgegeven. Het moet passen bij de school en het kind. Deze 'reclame-uiting' zal onderdeel zijn van de welstandstoets.

Installaties mogen niet in het zicht geplaatst worden.

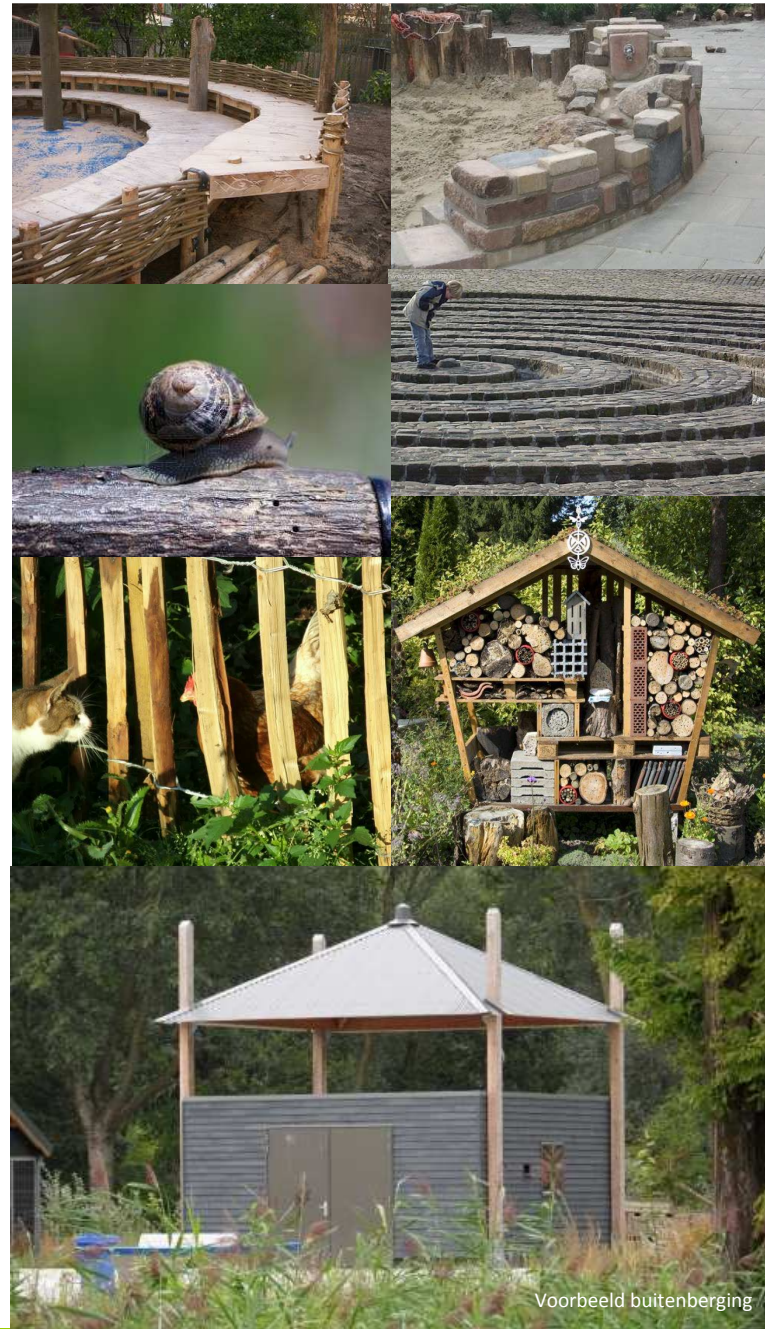


Buitenruimte brede school

Voor de gehele maatschappelijke doeleindenstrook moet er een sterk integraal ontwerp voor het maaiveld komen, waarbij teruggegrepen wordt op het boerenerf. Bij de buitenruimte, of het schoolplein, van de brede school willen we hier zoveel mogelijk op aan sluiten:

- Natuur/groene omgeving betrekken, natuurlijk spelen
- Grote schaduwboom op het schoolplein
- Geen 'harde' omgeving en kleuren
- Educatie niet alleen binnen maar ook buiten, zoals watertoepassingen, moestuin, vogelkastjes, etc.
- Een eventuele buitenberging moet passen bij de architectuur van de school
- Erfafscheiding zo vriendelijk en groen mogelijk, bijvoorbeeld haag met staafmattenhekwerk van maximaal 1,20 meter hoog.





Voorbeeld buitenberging

De openbare ruimte

De gehele maatschappelijke doeleindenstrook wordt als één erf benaderd. De erfinrichting is sober, robuust en stevig: grasveld, lage (boeren)beplanting en enkele grote bomen. Verharding (en parkeren) wordt zoveel mogelijk op een hoogwaardige en landschappelijke manier ingepast, met een zo groen mogelijk karakter. De parkeerplaatsen worden omzoomd met hagen. Hoogteverschillen moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. De bestrating ligt in een vlak profiel.

Het Brinkje midden in het plangebied wordt omzoomd door een haag. Hierop zal een karakteristieke boom geplant worden. De strook groen langs de Graspieper wordt ingeplant met boerenbeplanting. De strook groen voor het blokje van 5 CPO-woningen zal qua sfeer aansluiten op de groeninrichting van de Boerenwaluw. Qua beplanting wordt aansluiting gezocht op het boeren erf, denk bijvoorbeeld aan laagstamfruitbomen.



De fysiotherapiepraktijk

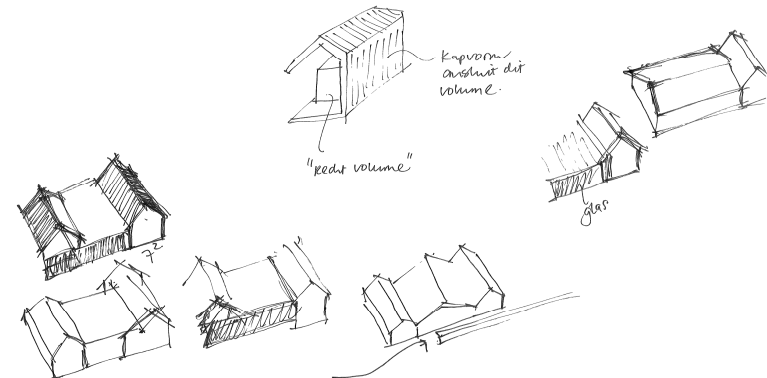
De fysiotherapiepraktijk is het gebouw dat zich presenteert aan de Geldropsewegzijde. Het gebouw heeft een "eigenwijze" ligging in het boerenerf. Het gebouw vormt hierdoor ook een echte beëindiging van de geluidwerende muur.

Massa, vorm en situering

Ook hier is de gekozen rurale typologie goed leesbaar. De vorm is kloek en het dak is prominent. De verhoudingen van het type zijn herkenbaar.

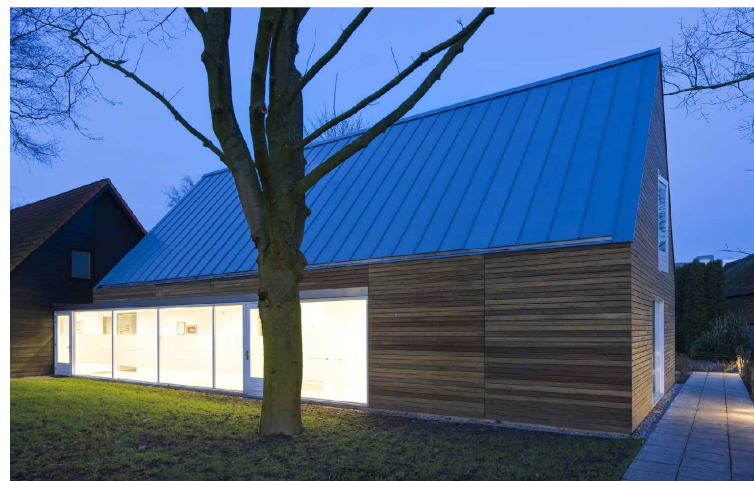
De hoofdentree is gelegen aan de brinkzijde. Het gebouw kent bijna geen buitenruimte, waardoor het stevig in de openbare ruimte staat. De overgang tussen privé en openbaar is een belangrijke ontwerppogave.

De oriëntatie is alzijdig. Het gebouw presenteert zich aan de Geldropseweg, maar ook aan de brink. Het vormt een echte blikvanger. De geluidwerende voorziening eindigt bij het gebouw. De aansluiting van deze elementen moet logisch zijn en passend in de stijl van het geheel.



Architectuur

De architectuur van de fysiotherapiepraktijk grijpt terug op het boerenerf en zijn gebouwen, in massa of vorm en/of in silhouetten. De architectuur zal samenhang moeten vertonen met de andere gebouwen in de strook, maar met behoud van een eigen identiteit. Uitgegaan wordt van fraaie en goed/zorgvuldig gedetailleerde baksteenarchitectuur. Speciale aandacht voor details (entrees, hoekoplossingen, ramen en dakranden). Rurale constructiedelen mogen zichtbaar zijn. Bijgebouwen, zoals fietsenstallingen en bergingen moeten mee-ontworpen worden. Het liefst zijn ze onderdeel van de architectuur van het hoofdgebouw.



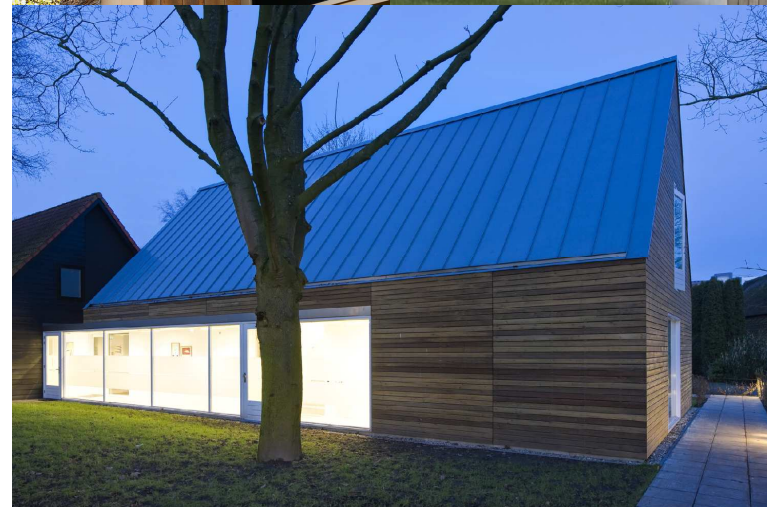
Materiaal- en kleurgebruik

Voor het materiaal- en kleurgebruik wordt inspiratie gehaald uit de omgeving:

- Karaktervolle en duurzame materialen, zoals baksteen, hout/planken en golfplaten (mits zorgvuldig toegepast)
- Keramische pannen/sedum dak/riet/roefendak
- Handvorm baksteen in een warme kleur
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel toegepast.

Verder

Het toepassen van reclame-uitingen dient zorgvuldig te gebeuren. Reclame-uitingen dienen ondergeschikt te zijn aan het gebouw en integraal mee-ontworpen worden. Indien meerdere reclame uitingen noodzakelijk zijn dienen deze identiek te zijn aan elkaar, qua lettergrootte/lettertype, etc. Daarnaast dienen eventuele installaties uit het zicht geplaatst te worden.



De CPO-woningen

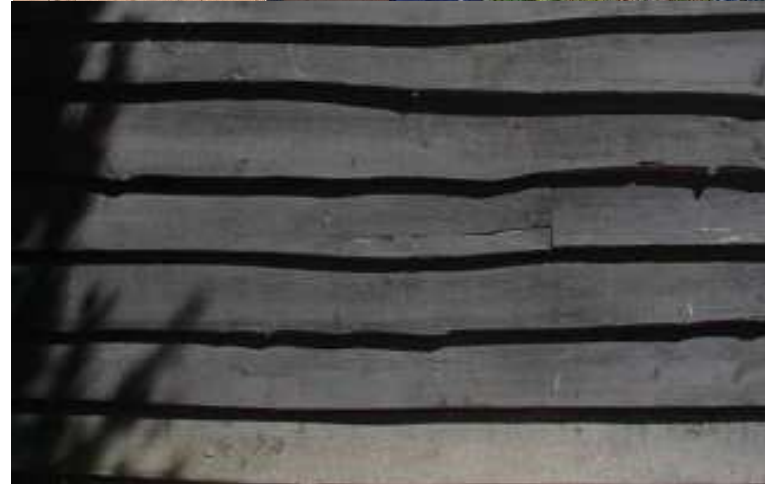
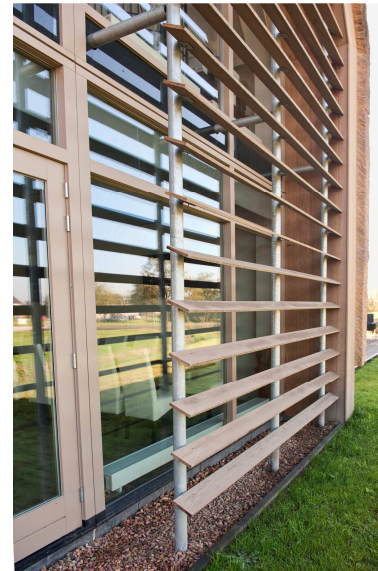
In de maatschappelijke doeleindenstrook worden 2 blokjes met rijwoningen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) gerealiseerd. De woningen worden gebouwd voor starters. Ook hier geldt de boerenerfgedachte met een eigentijdse vertaling daarvan. De woningen zijn georiënteerd op de Geelgors en op de school. De achterkanten worden afgeschermd door de geluidwering.

Massa, vorm en situering

De woningen krijgen een eenduidige massa, waardoor ze herkenbaar zijn op het 'boerenerf'. De boerderij, schuur of stal kent een continue contour, liefst zonder aanbouwen en inhammen. Wanneer het schuurtype bijvoorbeeld wordt toegepast zien we een schuurverhouding die langer dan breed is, en een schuurmassiviteit, die meer dicht dan open is. Vervolgens kan daar een eigentijdse invulling aan worden gegeven, bijvoorbeeld door grote panoramaramen, schuifdeuren, draaideuren en enorme dakluiken toe te passen als afwijkende elementen, gericht op de relatie met de omgeving.

Bijzondere aandacht verdient hetgeen dat boven de geluidwering uitsteekt. Dakkapellen e.d. (van oorsprong stedelijke elementen die eigenlijk niet in deze context passen) dienen van het begin af aan daarom mee-ontworpen te worden. De dakkapellen zijn ondergeschikt aan het volume en dakvlak. Hetzelfde geldt voor aan- en uitbouwen: respecteer het hoofd/basisvolume.





De erfafscheidingen

Buiten de omheining om de Maatschappelijke Doeleindenstrook zijn er binnen het gebied ook erfafscheidingen die beeldbepalend zijn in het straatbeeld. De school, de woningen en wellicht de praktijk zullen een erfafscheiding willen maken. Wanneer we denken aan een boerenerf dan zijn er de volgende mogelijkheden:

- Haag
- Wilgentenentakken

De hoogte van de erfafscheiding bij de woningen en de praktijk aan de voorzijde bedraagt maximaal 1 meter. Aan de achterzijde 2 meter. De hoogte van het hekwerk bij de school is maximaal 1,20 meter.

