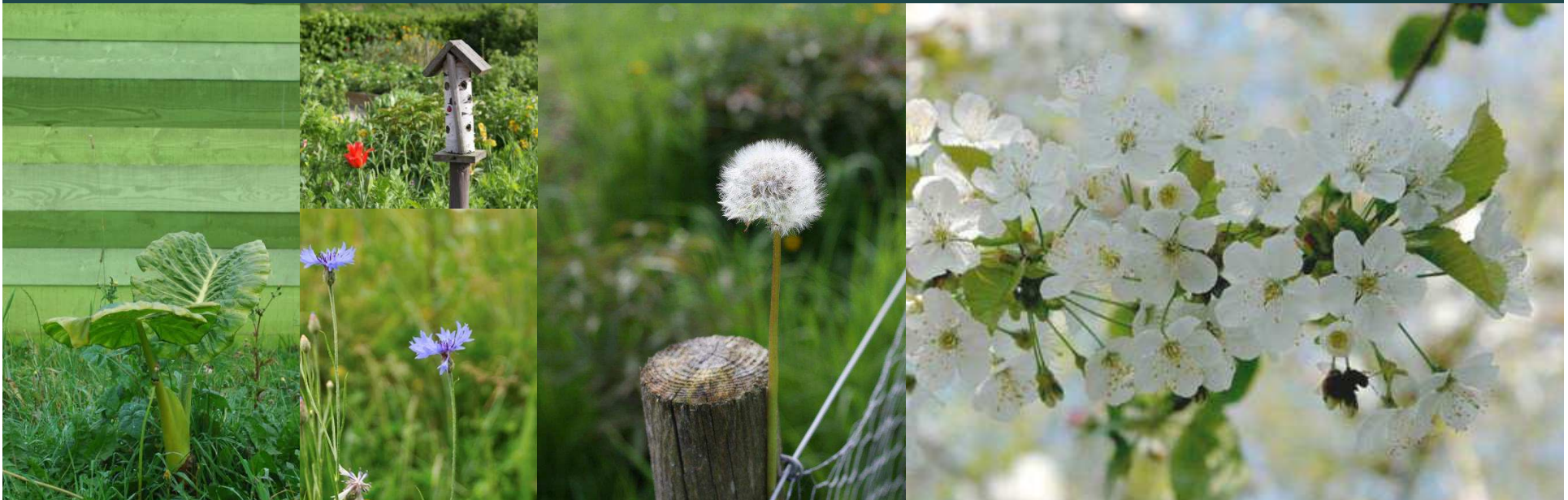




## Beeldkwaliteitplan Luchen deelgebied 3a

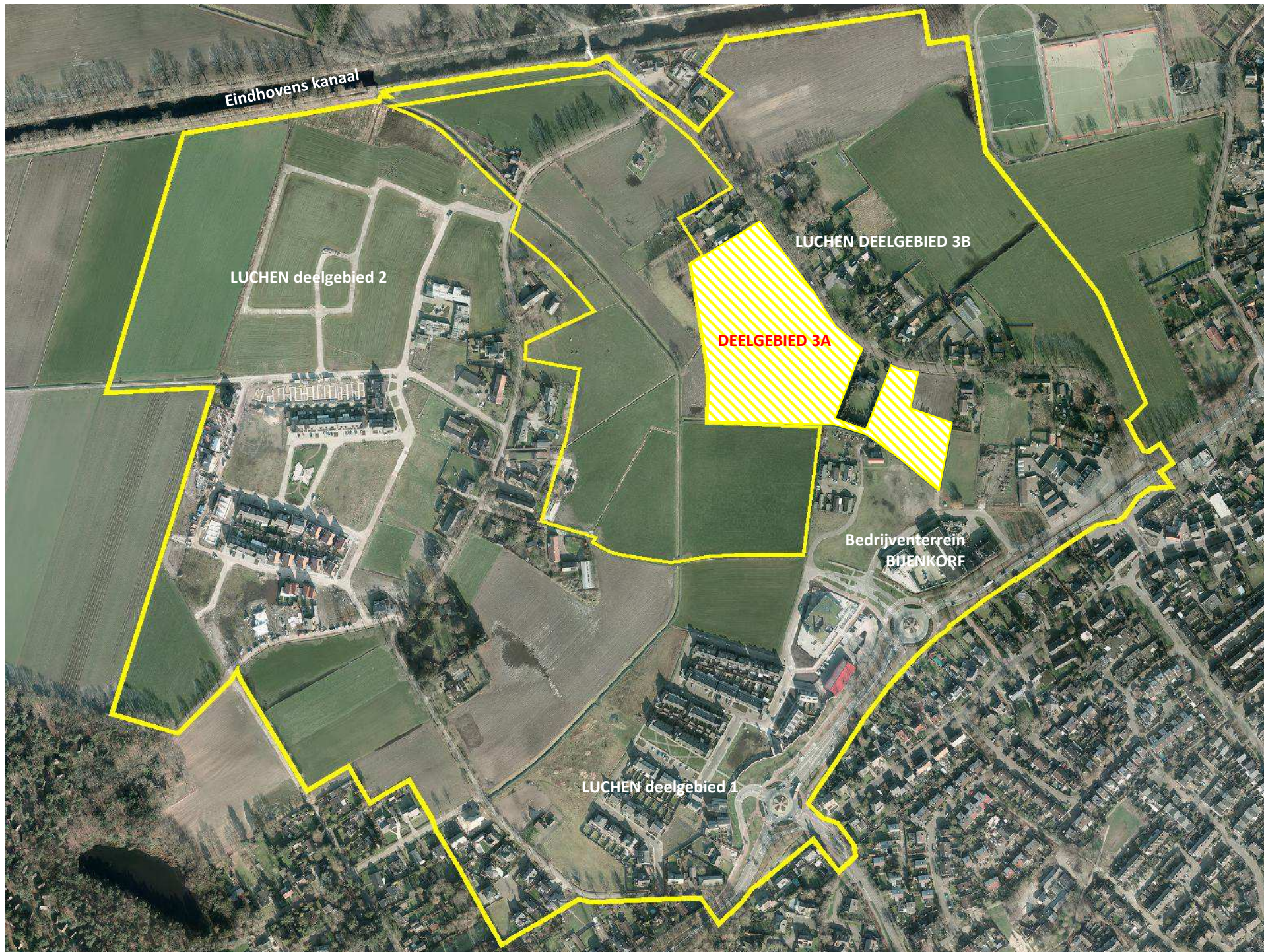




Afdeling Ruimte | cluster Ontwerp | oktober 2018

# Inhoudsopgave

Inleiding	5
De plek	7
De opgave	9
Stedenbouwkundig plan	11
De openbare ruimte	12
Erfafscheidingen	13
Wonen rond een erf	15
Wonen aan de wetering	22



Eindhovens kanaal

LUCHEN deelgebied 2

LUCHEN DEELGEBIED 3B

DEELGEBIED 3A

Bedrijventerrein  
BIJENKORF

LUCHEN deelgebied 1

# Inleiding

## **Aanleiding**

In 2016 is het bestemmingsplan Groot Luchen vastgesteld.

## **Doel**

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan (BKP) voor deelgebied 3a van het plan Luchen. 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 afronding van de wijk Luchen realiseren en een ruimtelijke samenhang krijgen in de stedenbouwkundige opzet, architectuur en de openbare ruimte.

Eenzijds 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 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.

## **Exces afwijkend kleurgebruik**

Afwijkend kleurgebruik wordt in dit deel van Luchen 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.

## **Architectenregister**

Er dient gewerkt te worden met een architect geregistreerd in het architectenregister.

## **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.



# De plek

In 2016 is het bestemmingsplan Groot Luchen vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn verschillende plandelen beschreven. Als gevolg van de ontwikkelingen in het plan Luchen zijn er per “bouwfase” afzonderlijke beeldkwaliteitplannen gemaakt: Luchen fase 1, Luchen fase 2, Bijenkorf, de Maatschappelijke doeleindenstrook en Luchen Noord. Deelgebied 3a is het deelgebied ten zuiden en aan weerszijden van de Burgemeester Termeerstraat.

De Burgemeester Termeerstraat is een oud straatlint tussen de Geldropseweg en het Eindhovens kanaal. De straat kenmerkt zich door de bomenstructuur, maar ook door de grote kavels met de doorzichten naar het achterliggende agrarische gebied.



Foto's Burgemeester Termeerstraat



# De opgave

Voor de opzet van het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij de ruimtelijke karakteristieken in de omgeving. De structuur van wegen, sloten en verkaveling komen voort uit het bestaande landschap. De bestaande akkers geven de toekomstige verkavelingsrichting aan. De Luchense Wetering krijgt een speciale rol en vormt het hart van de wijk met een ruime groenzone. Bestaande wegen zoals de weg Luchen, St Catharinaweg, de Burgemeester Termeerstraat en het kerkepad vormen de bestaande kaders die hun landelijke karakteristiek zullen behouden en waar zorgvuldig op aangesloten wordt. Vooral deze bestaande elementen zullen het karakter van de nieuwe wijk Luchen bepalen. Kleinschaligheid, eenvoud in vorm, verscheidenheid in bebouwing vormen de uitgangspunten voor de architectuur.

Deelgebied 3a is voor een groot deel direct gelegen aan de Burgemeester Termeerstraat. De bomen, de waterloopjes haaks op de Burgemeester Termeerstraat met beplanting en de waterloop evenwijdig aan de Burgemeester Termeerstraat vormen de landschappelijke karakteristieken van het plangebied. Deze karakteristieken vormen ook voor de invulling van deelgebied 3a waardevolle elementen die sfeer kunnen geven aan de wijk. De lijnen haaks op de Burgemeester Termeerstraat zorgen voor fraaie doorzichten naar het achtergelegen open landschap.

Om recht te doen aan deze ruimtelijke karakteristieken zal gezocht worden naar kleine stedenbouwkundige ensembles/erven die rekening houden met deze groene elementen.

Vanwege de landelijke sfeer en deze groenelementen is voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk gekozen voor de volgende uitgangspunten:

- 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 gebouwvolumes refereren naar het beeld van een 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, riet en vegetatiedak. Rurale constructiedelen zoveel mogelijk zichtbaar maken.
- Aansluiting zoeken op omringende schaalgroottes.
- De kavels worden omzoomd door groene erfafscheidingen.
- Verharding (en parkeren) op een hoogwaardige en landschappelijke manier inpassen, een zo groen mogelijk karakter. In het openbaar gebied komen geen aparte parkeervakken, maar zal er gestuurd worden op het parkeren op eigen terrein, of het clusteren van parkeerplaatsen.

Met deze ideeën is het stedenbouwkundig plan opgesteld.



Inrichting en bebouwing is indicatief veranderingen kunnen nog aangebracht worden

# Stedenbouwkundig plan

Voor het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een compacte opzet. De bestaande waterloopjes en beplanting zorgen voor een natuurlijke verdeling van het plangebied. Tussen deze groen/blauwe structuren zijn een viertal erven/ensembles gelegen. De waterloop parallel aan de Burgemeester Termeerstraat zorgt voor de natuurlijke begrenzing aan de zuidzijde. Door de erven ook met hagen te omzoomen wordt het geheel ook als een ensemble ervaren. De bebouwing gaat zo schuil achter een groene zoom. De ontsluiting van de erven is vanaf de Burgemeester Termeerstraat. Achter de erven tegen de waterloop aan zijn kavels gelegen die zorgen voor een afwisselende kralensnoer naar de loop toe. De rooilijnen zijn verschillend, dit zorgt ook voor een afwisselend beeld.



# De openbare ruimte

## Algemeen

De vier erven zijn ontsloten direct vanaf de Burgemeester Termeerstraat of via een onderlinge verbinding. Vanaf de Burgemeester Termeerstraat is het beeld divers. Groene plekjes, haakse waterlijnen, vrijstaande woningen en bestaande woningen wisselen elkaar af. De erven hebben een interne oriëntatie. De erven zijn vanaf de Burgemeester Termeerstraat beleefbaar door de silhouetten van de woningen afgewisseld met groen.

Elk erf heeft een eigen sfeer. De sfeer wordt bepaald door de vorm van het erf, de bebouwing, maar ook door de inrichting van de erven.

De erfjes zullen in 1 materiaal uitgevoerd worden. Hagen en bomen zorgen voor de groene aankleding van de erven.

De greppels die haaks op de Burgemeester Termeerstraat staan worden begeleid door een bomenrij. Bestaande bomen in het gebied worden daar waar mogelijk ingepast. Deze bomen geven extra accent aan de erven.

Midden in het plangebied zal er een speelplekje ingericht worden voor 0-12 jarigen.



# De erfafscheidingen

Alle erfafscheidingen zijn groen. Groen geeft de wijk een landelijk en dorps karakter en hagen zorgen voor rust in de wijk.

1. Elk erf wordt voorzien van 1 uniforme haag. Dit houdt in dat alle tuinen die grenzen aan het openbaar gebied worden voorzien van 1 haag. De haag is inheems en zal door de ontwikkelende partij in overleg met de gemeente gekozen worden. De keuze van één haagsoort maakt de erven herkenbaar en zichtbaar vanaf de Burgemeester Termeerstraat. De haag is maximaal 1,8 meter hoog.
  - o De vrije kavels aan de Wetering krijgen een groene erfafscheiding aan de tuinzijden die grenzen aan het openbaar gebied. De voortuinen worden voorzien van een beukenhaag (*fagus sylvatica*). De zijde die grenst aan de Wetering zal voorzien moeten worden van een “natuurlijke haag”. Gekozen kan worden uit de volgende soorten, of een combinatie van deze soorten: Meidoorn, Sleedoorn of Veldesdoorn. Deze haag heeft een natuurlijke uitstraling en zal een rol vervullen aan het versterken van de biodiversiteit. De maximale hoogte is ook hier 1,8 m.





# Wonen rond een erf

## Architectuur

De architectuur van de woningen grijpt terug op agrarische bebouwing rondom erven. Kenmerkend voor de bebouwing dat er een variatie is in hiërarchie en uitstraling. Een of twee prominente boerderijen afgewisseld door schuren. Deze afwisseling is door het materiaalgebruik divers maar ook in uitstraling.

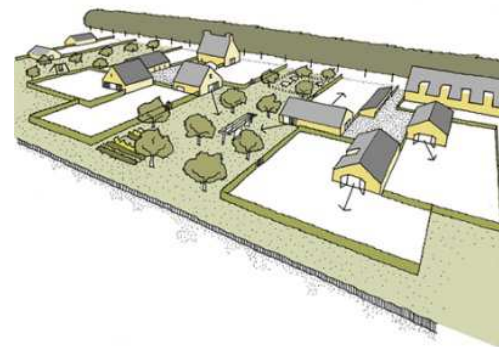
De architectuur is hedendaags en straalt in haar detaillering eenvoud uit. Ook hier speelt het dak een belangrijke rol. Het dak is herkenbaar in haar vorm en mochten er gaten in gemaakt worden dan past dit ook in de totale architectuur. De referentiebeelden op deze pagina hebben betrekking op de vorm en massa:

- Kloeke massa
- Nadruk wordt gelegd op dakvlak
- Herkenbare kapvorm en een eenvoudig silhouet



### Positie

- In het plan is elke ligging uniek, of gelegen aan de hoofdontsluiting, aan het hof of gericht naar het agrarisch gebied. De positie in het plan zegt ook iets over hiërarchie. Aan de Burgemeester Termeerstraat vormen 3 vrijstaande woningen de "hoofdwoningen van de erven".
- De situering van de woning op het kavel is afhankelijk van bovengenoemde situaties. Afhankelijk van de situatie zal de voorgevel kunnen variëren.



### Massa en vorm van het hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw heeft een eenvoudig rechthoekig volume, het geheel oogt robuust.
- Er is 1 nokrichting toegestaan. De goothoogte mag maximaal 1 keer verspringen.
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt en staan of vrij van het hoofdgebouw, of maken een onderdeel uit van het hoofdvolume.
- De geschakelde woningen vormen kleine schakel

### Oriëntatie

- De woningen aan de hoofdstraat oriënteren en presenteren zich met een duidelijke voorkant naar de openbare ruimte.
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie, zodat elke hoek voorzien is van gevelopeningen.
- Op de hoeken staan geen bijgebouwen.





### Daken

- Alle hoofdgebouwen hebben een zadeldak, het is mogelijk om een asymmetrische kap toe te passen. De kap kan zich om de woning plooiën, waarbij de kap een gevel wordt.
- Binnen de maximale maten van de goot- en nokhoogte is het belangrijk het volume aan te sluiten bij een landelijke/schuurwoning (een lage basis met een kloeke kap).
- Het dak is uitgevoerd in antraciet of rode keramische pannen (niet geglaazuurd/glimmend), leien, natuurlijk riet, metalen beplating (geen kunststof), hout, of vegetatie (mits strak gedetailleerd).
- Dakopeningen en zonnepanelen worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd en mee ontworpen. Het is tevens mogelijk een dak volledig in zonnepanelen uit te voeren.
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt en worden als onderdeel van de woningmassa ontworpen en worden aangekapt uitgevoerd, of steken door het dak heen als eigenwijs element. Uitgesproken dakkapellen kunnen toegepast worden mits deze qua vorm en maatvoering een kwalitatieve toevoeging is in het totaal beeld.

### Parkeren

- Het parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen terrein plaats, zodat het aantal auto's in de erven beperkt blijft.
- Voor de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoningen/vrijstaand geschakelde worden 2 naast elkaar gelegen parkeerplaatsen op eigen terrein vormgegeven.
- Voor de tussenwoningen wordt het parkeren in de openbare ruimte opgelost. Voor de hoekwoningen van de rijen worden twee parkeerplaatsen achter elkaar gemaakt.
- De kavels aan de Burgemeester Termeerstraat worden vanaf het erf ontsloten.



### Materiaal- en kleurgebruik van de gevels

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

- 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 natureel toegepast.
- (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur (rood/roodbruin)
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel/ondergeschikt toegepast.
- Witte en gele bakstenen, het wit schilderen van de gevels en wit stucwerk/keimwerk zijn uitgesloten.
- 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 deze kloek toegepast worden en ook functioneel gebruikt kunnen worden (niet historiserend).





## Ensembles

Diversiteit in silhouet door kaprichting, hoogte, architectuur





**Architectuur**  
Diversiteit in architectuur



## Detailering

Strakke detailering, houten gebinten, moderne luiken, scherpe insnijdingen

# Wonen aan de Wetering

## Algemeen

De rand van het plangebied wordt bepaald door de wetering. Dit deel heeft een meer landschappelijk karakter, waarbij vrijstaande woningen een natuurlijke overgang vormen. De architectuur is qua materiaalgebruik familie van de woningen in de erven, maar vraagt door de ligging in een parkachtige zone voor een eigenzinnig en natuurlijke vormgeving. Het dak speelt ook hier een rol. Het geheel hoort wel bij elkaar en dat wordt door de maximale bouwhoogte bepaald/maximale nokhoogte.

## Architectuur

De architectuur is eigentijds en uniek voor de locatie. Een goede overgang naar de wetering is het leidend thema. Op verschillende manieren kan dit thema opgepakt worden. De vormentaal is sober. De woningen aan de wetering hebben soms ook een relatie met het erf, daarom is in dit plandeel ook een zadeldak verplicht. Luchtigheid is belangrijk voor het gehele beeld.

Het materiaalgebruik maakt de strakke vormgeving vriendelijk.

### **Positie**

- De woningen staan niet in 1 strakke lijn. Elke woning kiest een eigen rooilijn en deze is anders dan de aangrenzende woningen. Ook de nokrichting is uniek en verschilt met de aangrenzende kavels.
- De situering van de woning op het kavel is afhankelijk van bovengenoemde situaties. Afhankelijk van de situatie zal de voorgevel kunnen variëren. De verschillende maatvoeringen geeft het gebied straks ook een extra meerwaarde.

### **Massa en vorm van het hoofdgebouw**

- Het hoofdgebouw heeft een eenvoudig rechthoekig volume, het geheel oogt robuust.
- Er is 1 nokrichting toegestaan.
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt en staan of vrij van het hoofdgebouw, of maken een onderdeel uit van het hoofdvolume.

### **Oriëntatie**

- De woningen aan de hoofdstraat oriënteren en presenteren zich met een duidelijke voorkant naar de openbare ruimte.
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie, zodat elke hoek voorzien is van gevelopeningen.
- Op de hoeken staan geen bijgebouwen.

### **Daken**

- Alle hoofdgebouwen hebben een zadeldak, het is mogelijk om een asymmetrische kap toe te passen.
- Binnen de maximale maten van de goot- en nokhoogte is het belangrijk het volume aan te sluiten bij een landelijk/moderne woning (een lage basis met een kloeke kap).
- Het dak is uitgevoerd in keramische pannen (antraciet of rood) (niet geglazuurd/glimmend), leien, natuurlijk riet, metalen beplating (geen kunststof), hout, of vegetatie (mits strak gedetailleerd).
- Dakopeningen en zonnepanelen worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd en mee ontworpen. Het is tevens mogelijk een dak volledig in zonnepanelen uit te voeren.
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt en worden als onderdeel van de woningmassa ontworpen. Uitgesproken dakkapellen kunnen toegepast worden mits deze qua vorm en maatvoering een kwalitatieve toevoeging is in het totaal beeld.

### **Parkeren**

- Elk kavel moet voorzien zijn van minimaal 2 naast elkaar gelegen parkeerplaatsen.
- De voorkeur heeft om het openbaar gebied zo min mogelijk te doorsnijden. Per kavel zal er maximaal 1 inrit aangevraagd kunnen worden.
- De kavels aan de Burgemeester Termeerstraat krijgen een ontsluiting via het erf.

### Materiaal- en kleurgebruik van de gevels

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

- 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 natureel toegepast.
- (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur (rood/roodbruin)
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel/ondergeschikt toegepast.
- Witte en gele bakstenen, het wit schilderen van de gevels en wit stucwerk/keimwerk zijn uitgesloten.
- 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 deze kloek toegepast worden en ook functioneel gebruikt kunnen worden (niet historiserend).







## Landelijk

Strakke detaillering, natuurlijke materialen in de basis