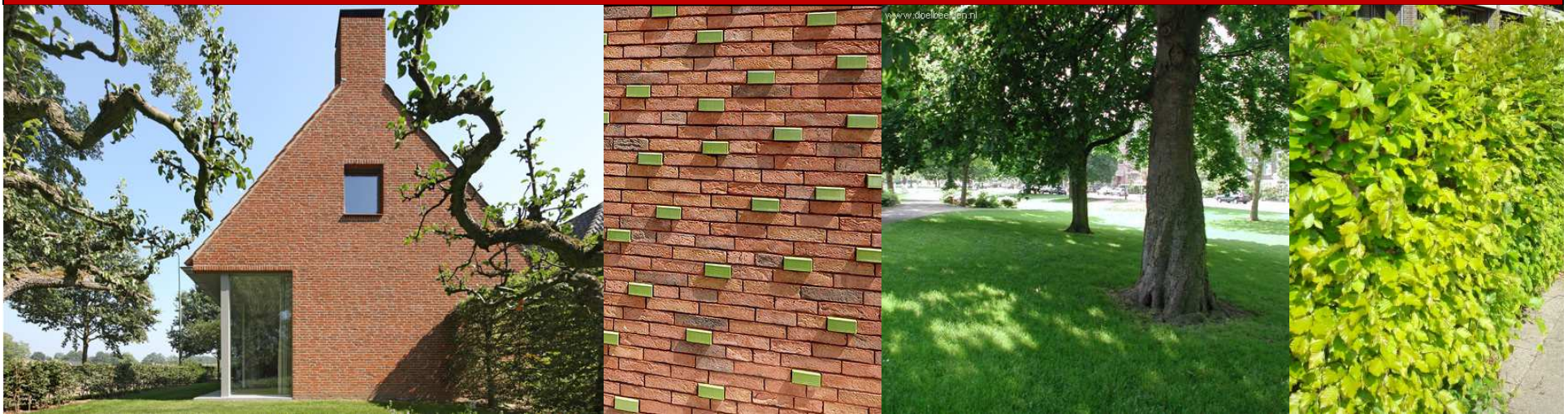




Beeldkwaliteitplan Willem Barentszweg / de Bron



Beeldkwaliteitplan Willem Barentszweg / de Bron



Afdeling Ruimte | cluster Ontwerp | juli 2017

Inhoudsopgave

Inleiding

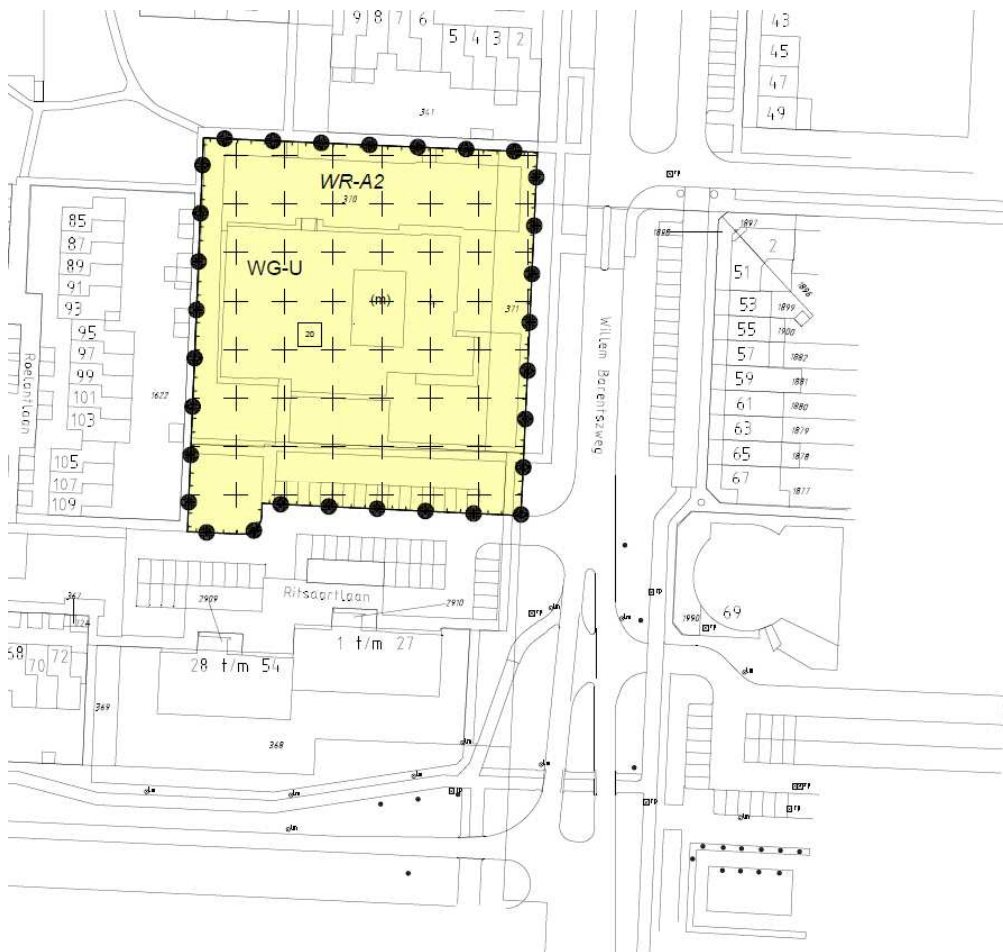
De plek

Stedenbouwkundig plan

De spelregels voor de beeldkwaliteit

- de erfafscheidingen en openbare ruimte
- Het Heppie Huis en de woningen

Duurzaamheid



verbeelding bestemmingsplan inbreidingslocaties locatie Willem Barentszweg

BESTEMMINGSPLAN INBREIDINGSLOCATIES		
Gemeente Geldrop-Mierlo		Willem Barentszweg
NL.IMRO.1771.inbreidingslgdpmri-VP01		
schaal: 1:1000	voortwerp: / tekenaar	projectnr. BRO: 211x07949
formaat: A3	ontwerp: 17-09-2015 / JL	projectnr. VWP: 15BROTE039
concept: 21-08-2015 / JL	vastgesteld: 14-12-2015 / JL	bestandsnaam: 15BROTE039-007.dwg
Industriestraat 04 5031 PK Tegelen T 077 373 06 01	www.bro.nl tegelem@bro.nl F 077 373 76 94	verbeelding: Viewpoint © www.viewpoint.nl

Inleiding

Aanleiding

In 2015 is het bestemmingsplan Inbreidingslocaties vastgesteld. Locatie Willem Barentszweg maakt onderdeel van dit plan. In artikel 8.2 is opgenomen dat er een beeldkwaliteitplan opgesteld moet worden voor het plandeel.

Doel

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan (BKP) voor de locatie Willem Barentszweg/de Bron. 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 inbreiding van de wijk realiseren en een ruimtelijke samenhang krijgen in de stedenbouwkundige opzet, architectuur en de openbare ruimte.

Enerzijds zal dit BKP het toetsingskader voor de woningen en het Heppie Huis 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

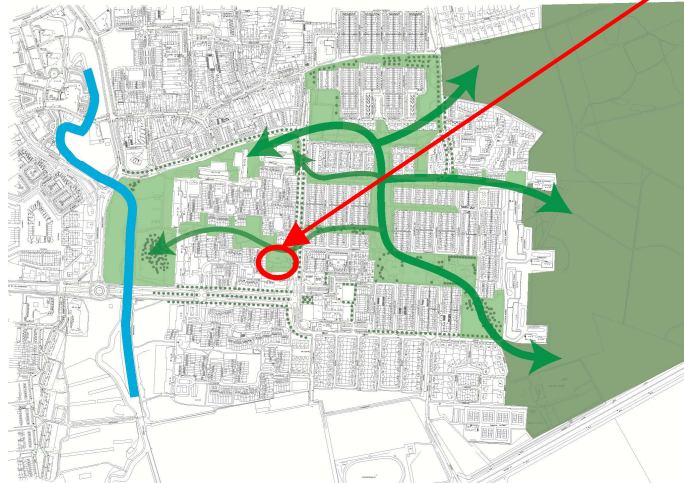
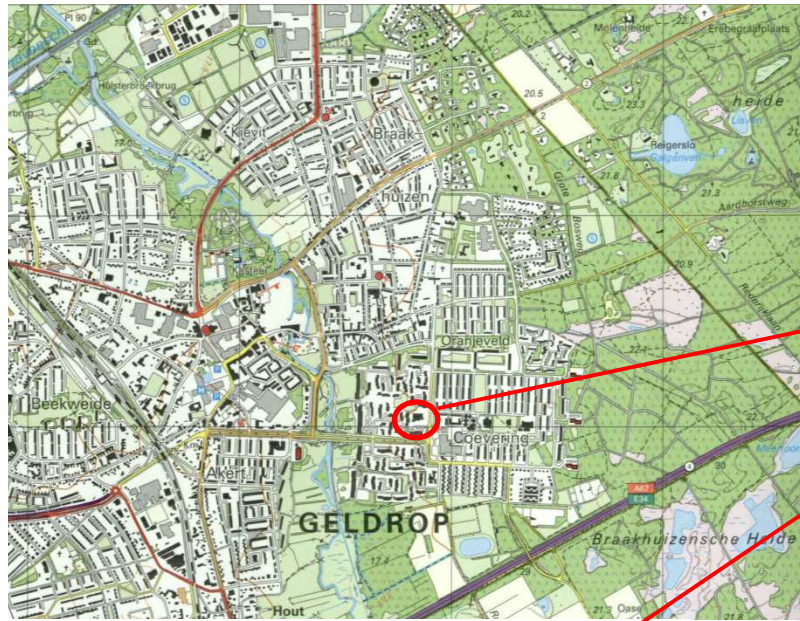
De raad zal expliciet besluiten dat dit BKP onderdeel gaat uitmaken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo. Bij de eerstvolgende actualisatie zullen de welstandelijke eisen uit het BKP als een bijzondere criteria set in de Welstandsnota worden opgenomen.

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.

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

Locatie de Bron betreft een voormalig schoolterrein in de woonwijk de Coevering. De locatie grenst aan de noordzijde aan de achtertuinen van de woningen aan de Clarisselaan en park. De westzijde wordt gevormd door de achtertuinen van de woningen aan de Roelantlaan, de zuidzijde bestaat uit het parkeerterrein en de woningen aan de Ritsaartlaan. De Willem Barentszweg vormt de oostelijke begrenzing van het terrein.

Woonwijk de Coevering is een stenige wijk doorsneden door een robuuste parkachtige zone. De noordwestzijde grenst aan deze zone. Door de grote bomen die het voormalig schoolterrein omzomen hoort dit terrein ook visueel en ruimtelijk bij de parkachtige zone.

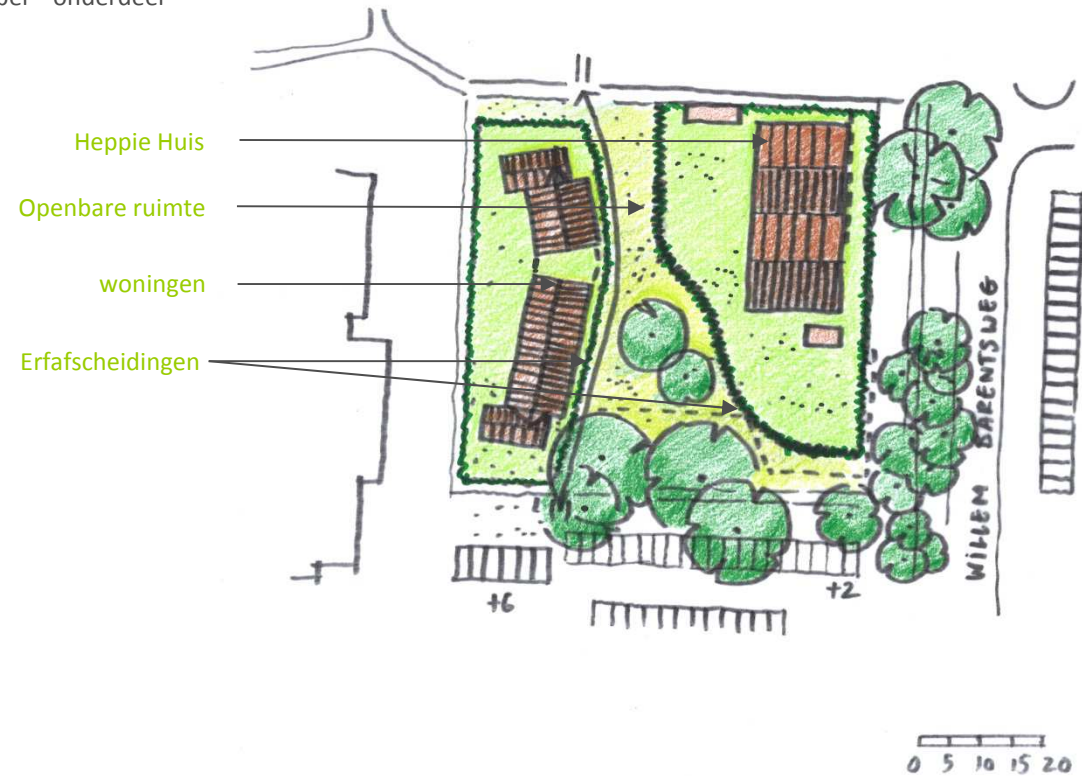


Stedenbouwkundig plan

De bestaande bomen op het terrein en grenzend aan het terrein vormen het groene kader van de locatie. Dit kader maakt ook deel uit van een grotere groenstructuur als onderdeel van de wijk de Coevering. Door seniorenwoningen en het Heppie Huis een plek te geven in dit groene kader is zorgvuldig gekeken deze structuur zo minimaal mogelijk aan te tasten. Om de relatie met de omgeving te versterken is gezocht naar een vriendelijk ensemble waar bebouwing rondom een groen hart gesitueerd zijn. Het Heppie Huis presenteert zich naar de Willem Barentszweg maar heeft ook een duidelijke relatie met het groene hart. De woningen zijn gelegen aan het groene hart. Door de speelse verkaveling wordt het groene ensemble nog extra benadrukt.

De spelregels voor de beeldkwaliteit

De spelregels voor de beeldkwaliteit worden per onderdeel beschreven.



De erfafscheidingen en openbare ruimte

Alle erfafscheidingen van de woningen zijn groen. Groen geeft de wijk een vriendelijk karakter en geeft rust in de wijk.

In de voortuinen en de tuinen die grenzen aan het openbaar gebied is een beukenhaag (fagus sylvatica) verplicht. De keuze van één haagsoort zorgt voor een eenheid en daarmee rust. De haag is in de voortuin maximaal 1 meter hoog.

Voor het Heppie Huis geldt ook een beukenhaag, maar zal er gezocht worden naar een combinatie met een transparant hekwerk voor de delen die om extra veiligheid en geborgenheid vragen.

Het groene hart zal ingericht worden als een parkachtig terrein dat aansluiting vindt met de aangrenzende groenstructuur in de wijk. Gedacht wordt aan gras, beplanting en bomen.



Het Heppie Huis en de woningen

Architectuur

Voor het Heppie Huis en de woningen wordt uitgegaan van fraaie en goed/zorgvuldig gedetailleerde moderne architectuur. Het leidend thema is een zorgvuldige baksteenarchitectuur, waarbij er extra aandacht gegeven wordt aan bijzonder metselwerkverbanden, of de toepassing van andere materialen die plaatselijk voor deze accenten zorgen. Hout en glas, maar ook aluminium en zink kunnen voor accenten zorgen in deze baksteenarchitectuur en een knipoog maken naar de groene setting. Het geheel heeft door haar strakke details een moderne uitstraling.

Massa en vorm van het hoofdgebouw en bijgebouw(en)

Het hoofdgebouw heeft een eenvoudig rechthoekig volume, het geheel oogt robuust. Zowel het Heppie Huis en de woningen moeten voorzien worden van een kap. De bijgebouwen zijn ondergeschikt en staan of vrij van het hoofdgebouw, of maken een onderdeel uit van het hoofdvolume. De bijgebouwen sluiten qua architectuur en materiaalgebruik aan op het hoofdgebouw.

Oriëntatie

De woningen oriënteren en presenteren zich naar de openbare ruimte. De hoekwoningen hebben door hun ligging een dubbele oriëntatie, zodat elke hoek voorzien is van gevelopeningen. Op de hoeken staan geen bijgebouwen. Het Heppie Huis presenteert zich aan de Willem Barentszweg en de groene ruimte.

Daken

Alle hoofdgebouwen hebben een zadeldak, of meerdere zadeldaken. Het is mogelijk om een asymmetrische kap toe te passen. Kapverdraaiingen kunnen de hoekwoningen een accent geven. Het dak is uitgevoerd in keramische pannen (niet geglazuurd/glimmend). Het dak wordt strak gedetailleerd. Dakopeningen en zonnepanelen worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd en mee ontworpen.

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.



Materiaal- en kleurgebruik van de gevels

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

- Karaktervolle en duurzame materialen, zoals baksteen, hout/planken, leien, metalen, kunststof of zink (platen) mits zorgvuldig toegepast).
- (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur (scala: oranje /rood/roodbruin/bruin), gemêleerd is mogelijk.
- Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel/ondergeschikt toegepast.
- Witte en gele bakstenen, het wit schilderen van de gevels en wit stucwerk/keimwerk zijn uitgesloten.
- Het dak mag zich om het hoofdvolume vouwen.
- 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/kunststof kozijnen rondom grote glasopeningen.
- Luiken kunnen toegepast worden, mits deze kloek toegepast worden en ook functioneel gebruikt kunnen worden (niet historiserend). Lamellen horen ook tot de mogelijkheid.





Duurzaamheid

Gemeente Geldrop-Mierlo zet zich met uitvoering van de “Nota Duurzaamheid 2016-2019” actief in om te verduurzamen en bij te dragen aan de nationale- en internationale doelstellingen om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Dit betekent dat we streven naar de realisatie van energiezuinige/neutrale kwalitatief goede woningen die worden gebouwd met materialen die minder milieubelastend zijn. In de duurzaamheidsnota staan de duurzaamheidsambities van de gemeente geformuleerd, waarvan hieronder de essentie is weergegeven die geldt bij de ontwikkeling van nieuwbouw.

Door duurzaam te bouwen worden woningen ontwikkeld met respect voor mens en milieu, voor nu én voor volgende generaties. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om: gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners; de woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast blijft.

De duurzaam bouwen prestatie van het gebouwontwerp wordt ‘gemeten’ door het softwareprogramma ‘GPR Gebouw’. De gemeente hanteert een ambitie van een score van minimaal een 8 op elk van de vijf thema’s energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Dit geldt zowel voor projectmatige als voor particuliere bouw. Indien aanscherping van het Bouwbesluit leidt tot hogere duurzaamheidseisen dan een GPR score van 8, dan wordt uiteraard uitgegaan van het Bouwbesluit.

De gemeente heeft als ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. Alle energie die we verbruiken wekken we duurzaam op. We gaan van een fossiele energievoorziening naar een energievoorziening uit duurzame bronnen (zon, wind, biomassa, omgevingswarmte). Daarom dient overwogen te worden om de woningen niet aan te sluiten op het gasnet of voor te bereiden op een toekomstig gasloze energievoorziening.

In Europees en Rijksbeleid is vastgelegd dat er steeds energiezuiniger wordt gebouwd. Na 2020 moet nieuwbouw (bijna) energieneutraal zijn. De gemeente stimuleert nieuwbouw die NulopdeMeter is, waarbij naast het gebouwgebonden energieverbruik ook het gebruikersgebonden deel duurzaam wordt opgewekt.

De gemeente streeft naar een regionale circulaire economie. De gemeente vraagt van ontwikkelende partijen bij de keuze van materialen en het ontwerp hiermee rekening te houden.

De gemeente zet zich in om verlies aan biodiversiteit (= verscheidenheid aan dieren en planten) te stoppen en waar mogelijk probeert de gemeente de biodiversiteit te vergroten. Als gevolg van klimaatverandering krijgen we te maken met meer extreem weer, zoals heftige regen- en hagelbuien of periodes van droogte. De gemeente wil wateroverlast en overlast door hittevorming voorkomen. Dit gebied dient klimaatbestendig te worden ingericht.