



Luchteren

Beeldkwaliteitplan fase 2



Geldrop-Mierlo

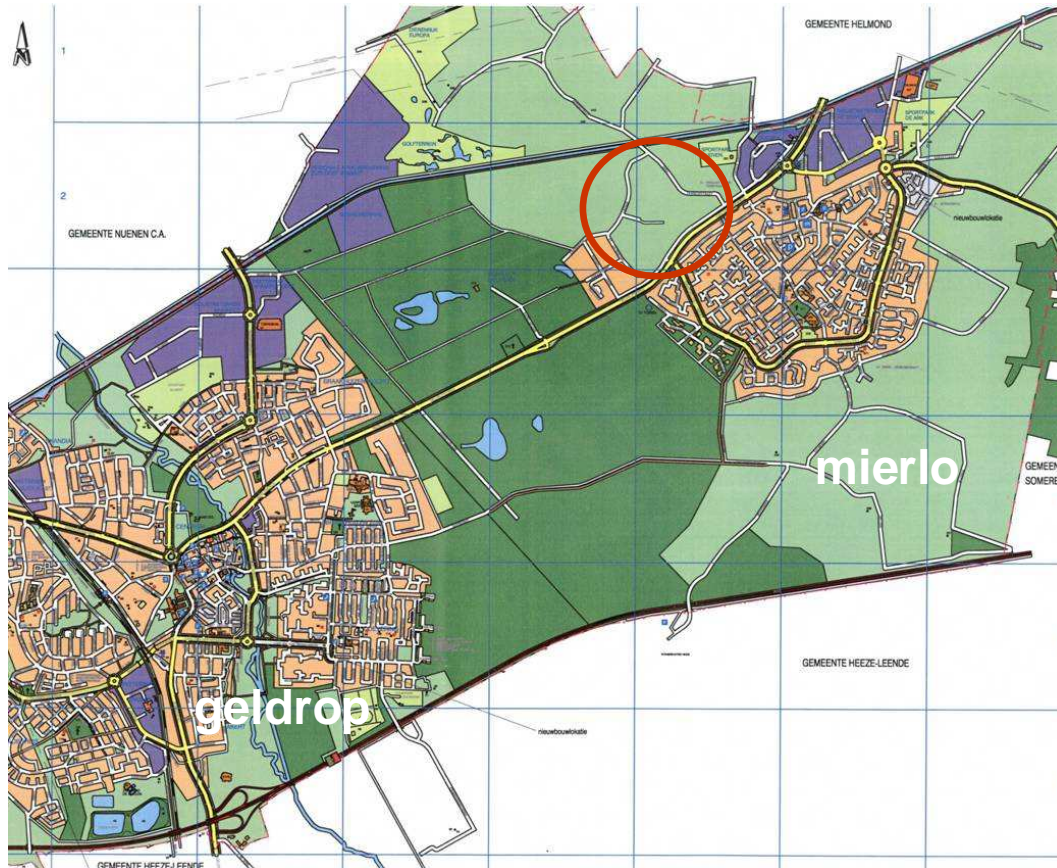
juli 2012

inhoudsopgave

Inleiding	3
Plangebied	4
Doelstelling	6
Procedure	7
Concept	8
Fasering	10
Stedenbouwkundig plan	11
Groen	12
Verkeer en parkeren	13
Woningtypologieën	15
Architectuur	16
Rijwoningen	17
Projectbouw	18
Patiowoningen	19
Woonzorgwoningen	20
Vrijstaande woningen	21
Vrijstaande woningen Luchen	23
Bungalows Luchenseheide	24
Bijgebouwen en aan- en uitbouwen	25
Erfafscheidingen en inritten	26
Openbaar gebied	27
Randvoorwaarden algemeen	28
Tot slot	29

Juli 2012
Gemeente Geldrop-Mierlo

inleiding



Ligging van Luchen in Geldrop-Mierlo

Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan “Luchen fase 2”, opgesteld door de gemeente Geldrop-Mierlo. In dit beeldkwaliteitplan worden, in aanvulling op het bestemmingsplan, nadere richtlijnen gegeven met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en de architectonische invulling van het verkavelingsplan.

Luchen is gelegen aan de Geldropseweg, tussen de Burgemeester Termeerstraat, het Eindhovens Kanaal en de Fazantlaan. Het omvat particuliere en gemeentelijke gronden. In de toekomst zullen hier ca 750 woningen gebouwd worden. Er wordt gestreefd naar een hoge mate van duurzaamheid.

Voor dit gebied is een bestemmingsplan opgesteld in de vorm van een globaal bestemmingsplan. Op deze manier kan er worden ingespeeld op veranderingen in de woonbehoefte. Per fase wordt dit verder uitgewerkt in een uitwerkingsplan met bijbehorend verkavelingsplan en beeldkwaliteitplan.

plangebied



Luchen



Luchense wetering

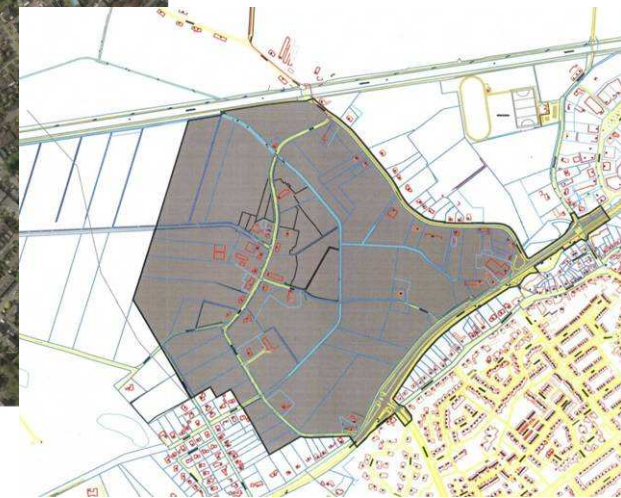


Kerkepad

plangebied



luchtfoto met plangebied, 2010



plangebied

doelstelling



Doelstelling

In Luchen staat het “dorps bouwen” centraal. Bouwen in een dorp is iets anders dan bouwen in de stad. Toch lijken nieuwbouwwijken veel op elkaar, of ze nu in een dorp of in een stad liggen.

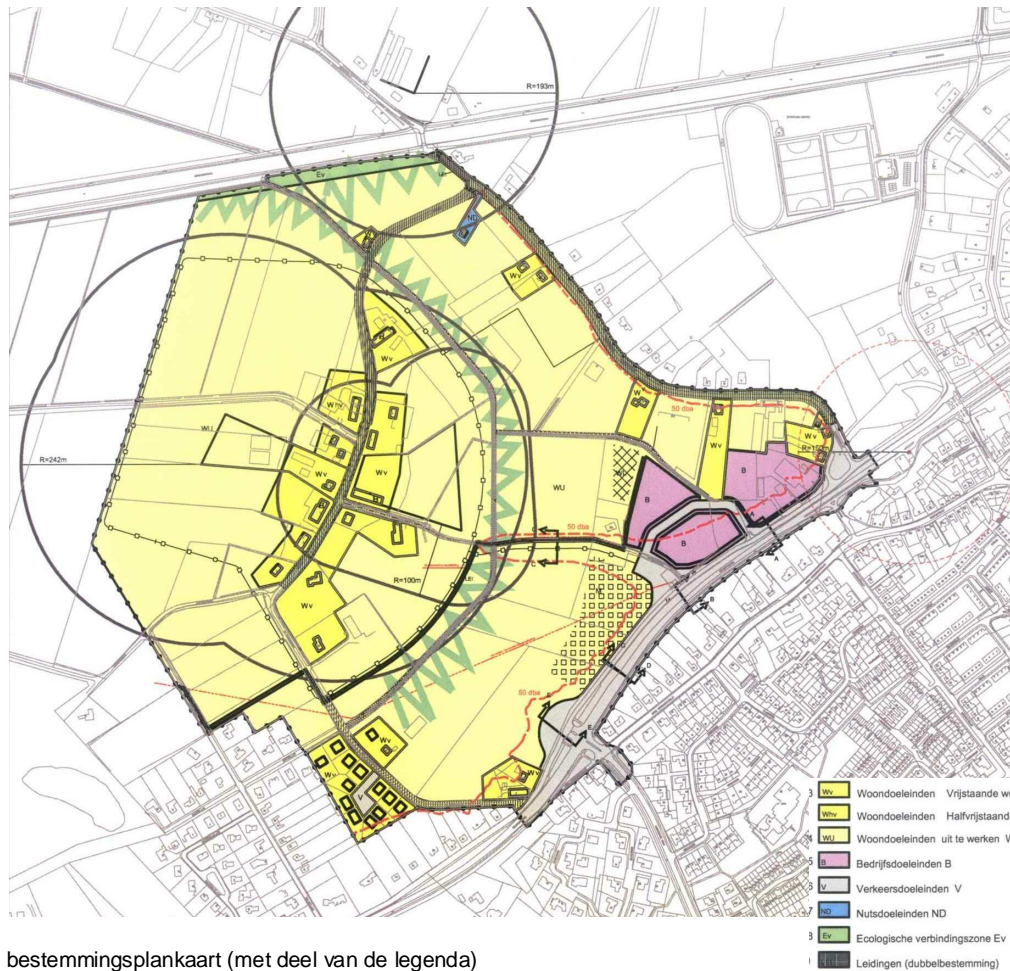
De sfeer die Mierlo uitademt willen we voortzetten. Mierlo is een typisch Brabants dorp, ruim opgezet, niet bijzonder opvallend, relatief veel groen, met kleinschalige architectuur en schijnbaar toevallige openbare ruimten. In Luchen stellen we het “oorspronkelijk landschap” met zijn wegenstructuur, sloten en akkerverkaveling centraal.

Hoe vertalen we deze kwaliteiten naar een nieuwbouwwijk? In dit beeldkwaliteitplan zijn uitgangspunten en richtingen aangegeven die de genoemde kwaliteiten moeten bewaken. De sfeer van de wijk zal voornamelijk uitgaan van kleinschaligheid in bebouwing en openheid richting het landschap en bestaande historische structuren. De architectuur van de woningen is divers, soms opvallend, soms ondergeschikt aan het geheel. Herkenbaarheid van de individuele woning staat centraal. Gestreefd zal worden naar relatief ruime kavels met woningen die voldoende uitbreidingsmogelijkheden hebben. Straten worden zorgvuldig tussen de woningen door gelegd, het groen is herkenbaar.

Het beeldkwaliteitplan stimuleert betrokken partijen tot nieuwe initiatieven en een hoog ambitieniveau.

Dit beeldkwaliteitplan is een leidraad voor het ontwerpen van de woningen en de openbare ruimte in fase 2 en vormt het toetsingskader voor welstand.

procedure



bestemmingsplankaart (met deel van de legenda)

Procedure

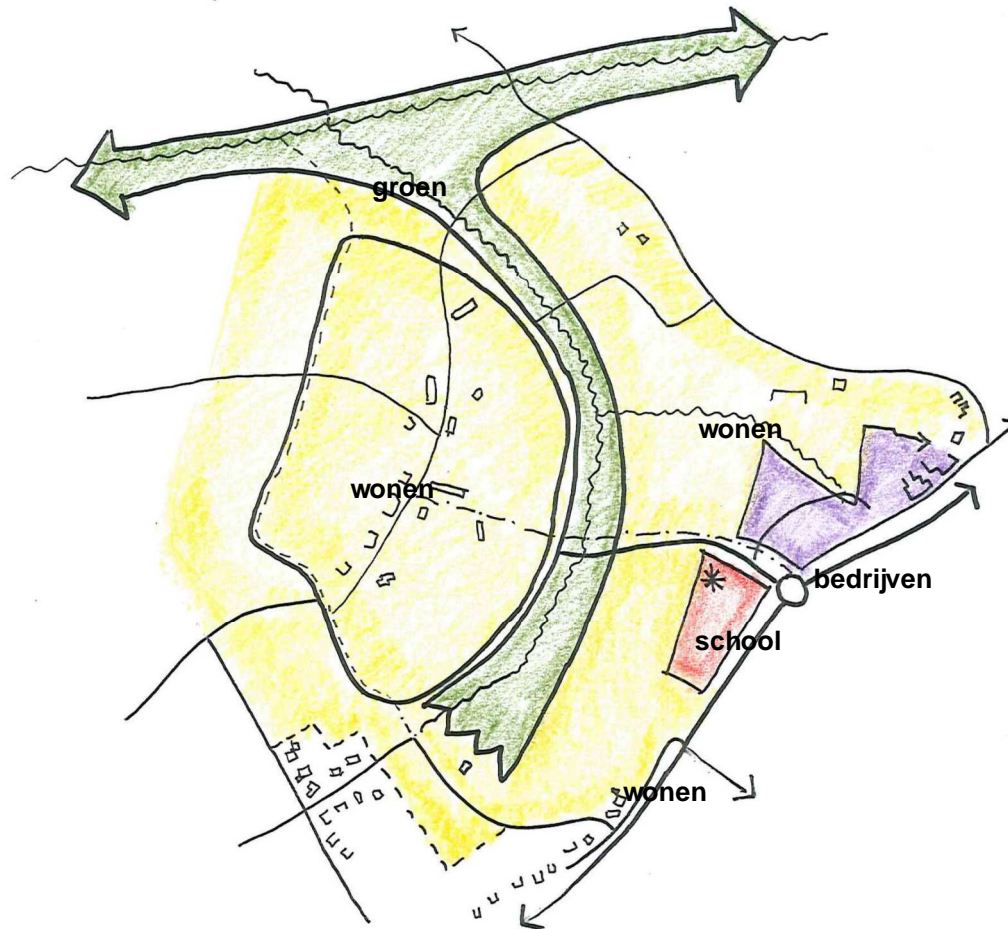
Het bestemmingsplan Luchen is vastgesteld in augustus 2006, goedgekeurd in april 2007 en inmiddels onherroepelijk. Het gaat om een globaal, fasegewijs uit te werken bestemmingsplan. Per plandeel zal een uitwerkingsplan gemaakt worden en de beeldkwaliteit worden vastgesteld. Dit beeldkwaliteitplan Luchen is opgesteld door de gemeente Geldrop-Mierlo. Het wordt gebruikt als toetsingskader bij de verdere stedenbouwkundige, civieltechnische en architectonische uitwerking van het plan Luchen. Het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad zodat het ook een formele juridische status heeft. Gedurende 4 weken zal het beeldkwaliteitplan ter inzage liggen. Het beeldkwaliteitplan fase 1 is op 12 november 2007 vastgesteld.

Het beeldkwaliteitplan wordt besproken met de regionale welstandcommissie en zal bij de eerstvolgende actualisatie worden opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Het beeldkwaliteitplan zal in verschillende fasen van het bouwproces worden gebruikt als toetsingskader. In de initiatiefase worden ontwikkelaars, particuliere bouwers en architecten geïnformeerd over de stedenbouwkundige eisen en randvoorwaarden en de architectonische denkriching.

In de ontwerpfase wordt aan bouwers en architecten de gelegenheid gegeven een schetsplan in te dienen. Dit zal eerst beoordeeld worden door de gemeente en na goedkeuring worden voorgelegd aan de welstandcommissie. Daarna kunnen de plannen verder uitgewerkt worden voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

concept



In het bestemmingsplan wordt al aangegeven dat het nieuwe woongebied een dorpsachtige uitstraling zal krijgen. Het groen zal een prominente plek innemen, zoals het dat van oudsher in de kern Mierlo heeft gedaan. De groene open ruimte rondom de Luchense Wetering in het middengebied, het landschap ten westen van het plangebied en de ecologische verbindingzone langs het Eindhovens Kanaal zullen voor bewoners en bezoekers voelbaar zijn.

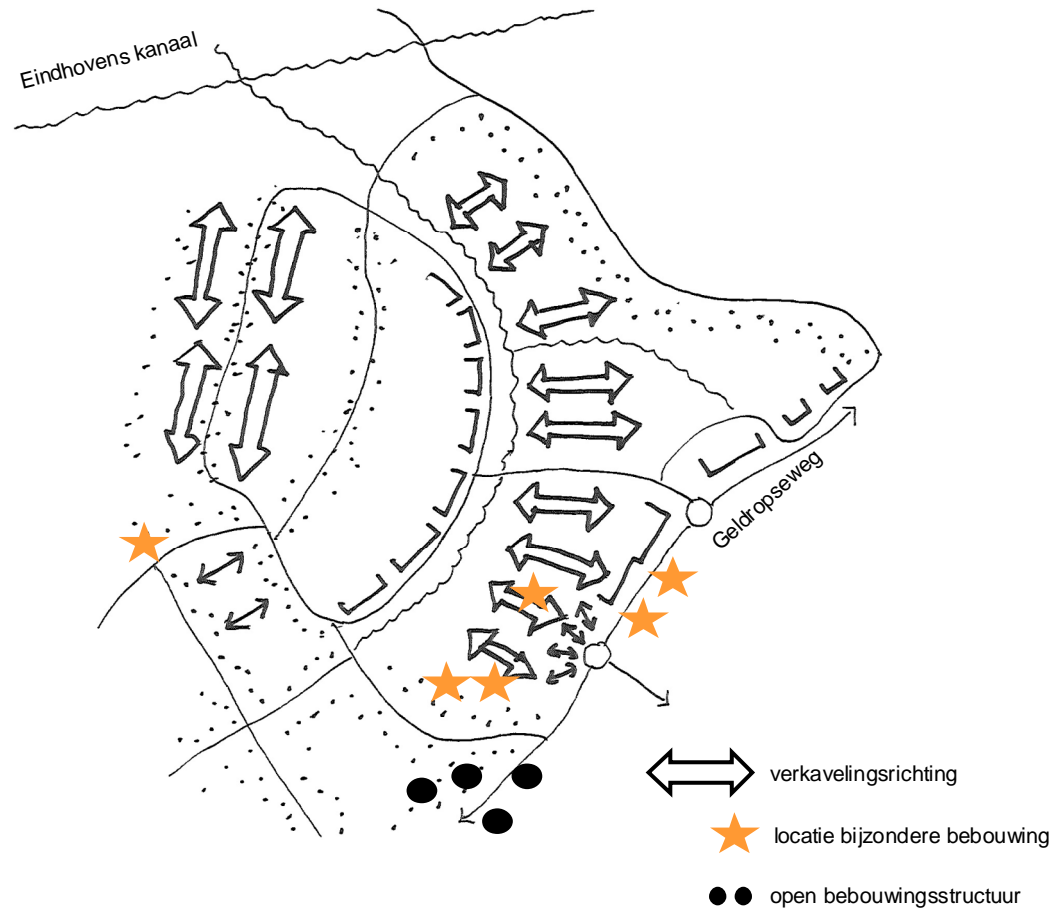
Het vroegere kerkepad, nu een voetpad tussen de weg Luchen via de wetering naar de ventweg parallel aan de Geldropseweg, blijft gehandhaafd en zal worden opgenomen als wandelpad in de uitwerking.

Er wordt uitgegaan van een relatief lage woningdichtheid in Luchen. Grondgebonden woningen zullen op relatief ruime kavels gebouwd worden. Maar dat alleen is niet voldoende om een dorps sfeer te waarborgen. Er zal veel aandacht zijn voor detaillering, zowel in architectuur, massa en in de inrichting van het openbaar gebied. Vloeiende overgangen van kleinere openbare ruimten in het bebouwde gebied naar het open landschap zijn essentieel.

De structuur van wegen, sloten en verkaveling komen voort uit het bestaande landschap. De bestaande akkers geven de toekomstige verkavelingsrichting aan, bestaande wegen blijven behouden en de uitbreiding takt hierop aan. Groen speelt een belangrijke rol in het plan.

Kleinschaligheid, eenvoud in vorm, verscheidenheid in bebouwing vormen de uitgangspunten voor de architectuur.

concept

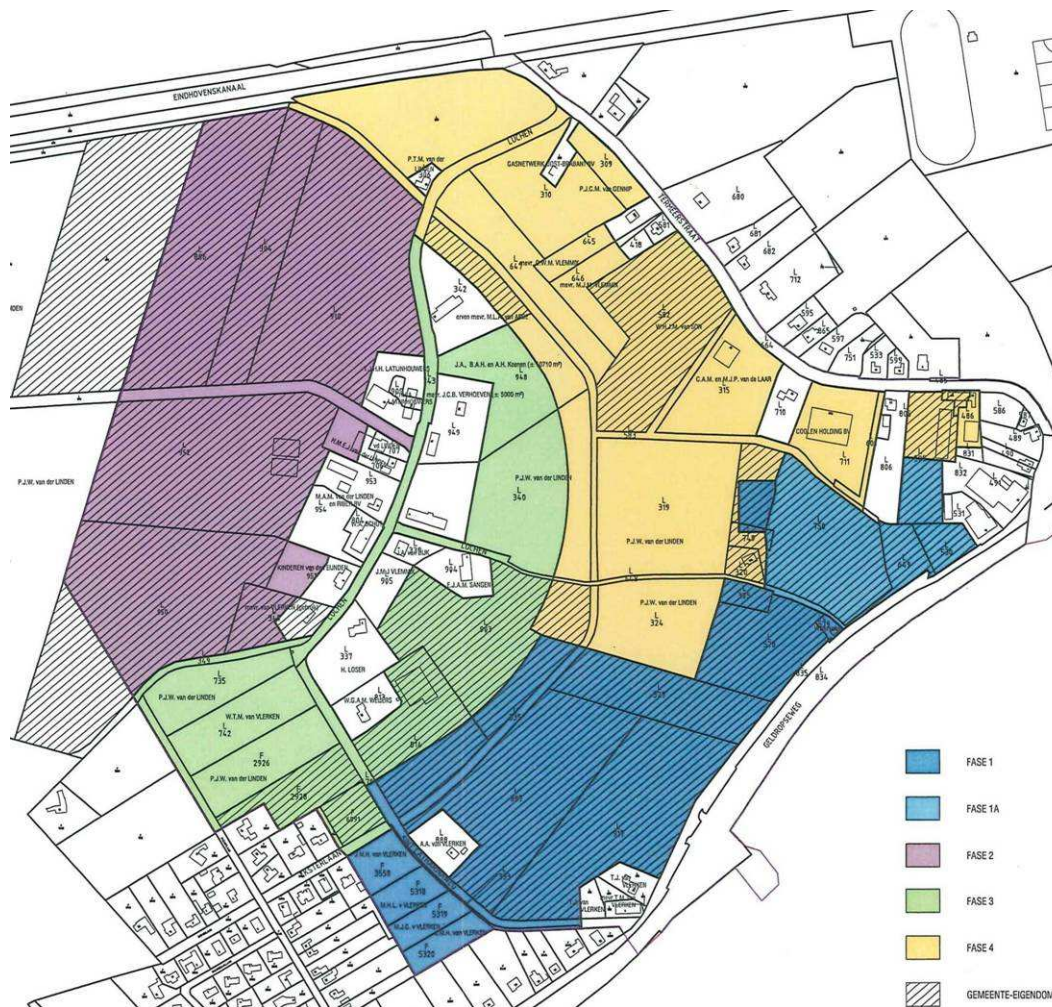


Er worden vrijwel alleen grondgebonden woningen in de wijk gebouwd, alleen aan de zuidrand een klein appartementengebouw in twee bouwlagen.

In het middengebied zullen eigenzinnige vrijstaande woningen de bestaande structuur aan Luchen voortzetten. De woningen sluiten qua maat en schaal aan bij de huidige panden, maar hebben een eigentijdse vormgeving.

In de kern van fase 2, rondom de groene openbare ruimtes, wordt de bebouwing wat steviger ingezet. Zo worden deze groene ruimtes duidelijk begrensd. Richting het buitengebied vormen vrijstaande en halfvrijstaand geschakelde woningen de overgang naar het buitengebied. De afwisselende oriëntatie van de woningen naar het buitengebied versterkt de beleving van het wonen aan het groen en bepaalt het dorps silhouet.

fasering



Luchen wordt in een aantal fases gerealiseerd. Voor fase 1 is een uitwerkingsplan en een beeldkwaliteitplan vastgesteld. In maart 2008 is men met het bouwrijp maken gestart. Het grootste deel van fase 1 is reeds gebouwd en bewoond.

Fase 2 is nu in ontwikkeling. Het beeldkwaliteitplan fase 2 ligt voor u en zal ter goedkeuring en vaststelling worden aangeboden aan de Raad van Geldrop-Mierlo. In fase 2 zal vanaf 2012 gebouwd kunnen worden.

stedebouwkundig plan



Fase 2

In de tweede fase van Luchen bevinden zich uitsluitend woningen.

Evenals de eerste fase is de architectuur in fase 2 helder; geen overdaad, natuurlijke materialen, opvallend in goede doordachte detailleringen. De kracht ligt in kleinschaligheid en diversiteit, niet zozeer in het nastreven van een architectuurstijl.

Woonstraten

De woonstraten volgen voor een deel de oorspronkelijke akker-verkaveling. De hoofdontsluiting onderscheidt zich in haar profiel met de korte buurtstraten. Straten met een prettig profiel.

Rijwoningen, geschakelde woningen en patiowoningen wisselen elkaar af. De straten zijn overzichtelijk. Twee groene pleinen zorgen voor karakteristieke plekken in de buurt, waar ruimte is voor groen en spelen. Vanuit elke woonstraat zijn er doorzichten naar de groene pleinen of naar het buitengebied. De westrand is dorps vormgegeven waar een afwisseling is gemaakt in voor- en achterkanten.

Luchen

Langs de weg Luchen zullen vrijstaande woningen gebouwd worden op grote kavels. Hier wordt het oorspronkelijke karakter van de weg zoveel mogelijk gehandhaafd. Aanwezige greppels, sloten worden indien mogelijk gehandhaafd. Ook de bestaande bomen zullen zoveel mogelijk gespaard blijven.

groen



Groen

Het groen speelt een grote rol in de uitstraling van Luchen. Mierlo wordt gekenmerkt door groen in het openbaar gebied maar ook door groen, bijvoorbeeld in de vorm van hagen, in de tuinen.

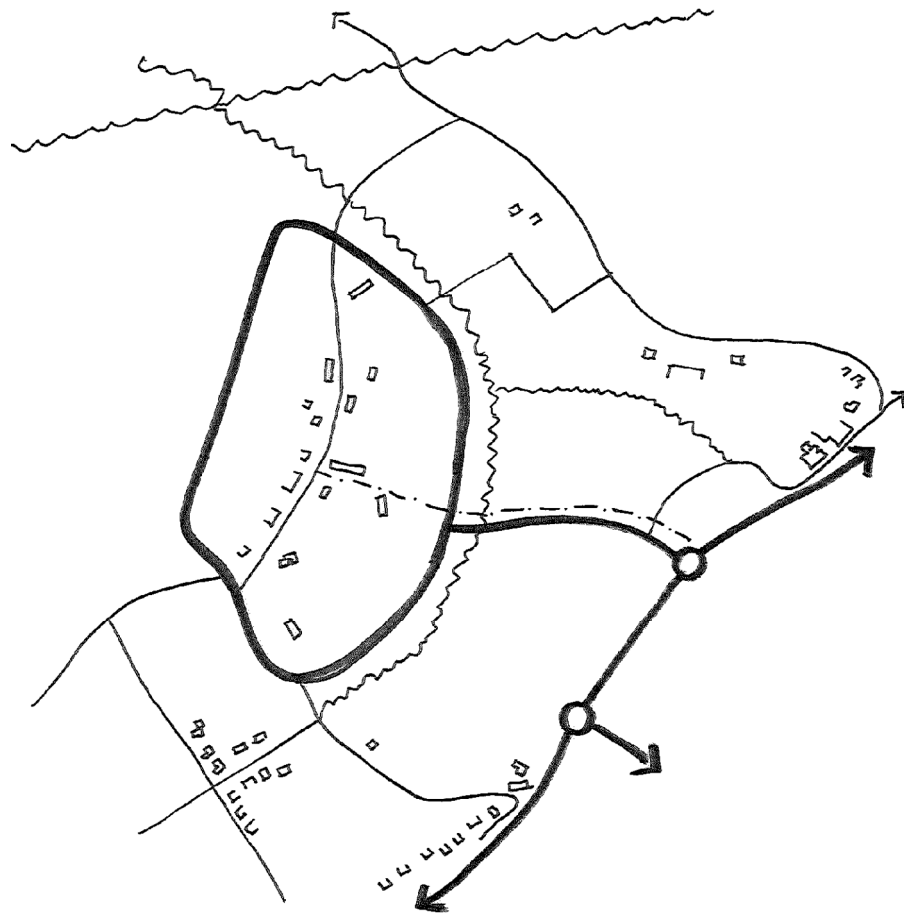
Het plan wordt volledig omgeven door het buitengebied en een tweetal groene plekken geven identiteit aan de wijk.

De reeds aanwezige historische laanbeplanting aan de St. Catharinaweg, aan de Burg, Termeerstraat en aan de weg Luchen bestaat voor het grootste deel uit inlandse eiken. Over het algemeen is de conditie van de bomen goed te noemen. Deze laanbeplanting wordt waar mogelijk gehandhaafd tot behoud van het landelijke karakter van deze wegen. Langs de nieuwe hoofdontsluiting zal ook een duidelijke laanbeplanting worden aangelegd. In de kleinere woonstraten zullen in beperkte mate kleinere bomen worden geplant.

Bestaande sloten en greppels blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. Inritten aan de weg Luchen zullen in de vorm van eenvoudige bruggen of duikers gerealiseerd worden. De huidige slotenstructuur blijft daardoor goed zichtbaar. Voor de bomen die absoluut niet gehandhaafd kunnen blijven geldt een herplantplicht zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke plek.

De groene ruimtes in de wijk brengen lucht in het plan en passen bij de “toevallige” openbare ruimtes die kenmerkend zijn voor Mierlo. Tevens kunnen deze worden gebruikt als speelvoorziening.

verkeer en parkeren



hoofdontsluiting Luchen

Verkeerstructuur

Luchen heeft een heldere ontsluitingsstructuur: vanaf de Geldropseweg komt men via de nieuwe rotonde op een interne ring waardoor ook binnen de wijk een goede spreiding van verkeer kan plaatsvinden. Deze ring wordt ook indirect via de Burgemeester Termeerstraat ontsloten. In de wijk geldt een 30km regime. De woonstraten krijgen een smaller profiel dan de hoofdontsluiting. Door met korte straten te werken wordt vanzelf de snelheid beperkt. Ter voorkoming van sluipverkeer is een knip aangebracht in de St. Catharinaweg. Een deel van de St. Catharinaweg wordt daardoor alleen bereikbaar voor voetgangers en fietsers.

Parkeren

Voor de verschillende woningtypologieën gelden bepaalde parkeernormen, afhankelijk van de woningtypologie en de ligging in het gebied.

In fase 2 worden deze als volgt aangegeven:

Rijwoningen	1,5	pp/woning
Patiowoningen	1,5-1,7	pp/woning
Geschakeld/twee-onder-één kap	1,8	pp/woning
Vrijstaand	2,0	pp/woning

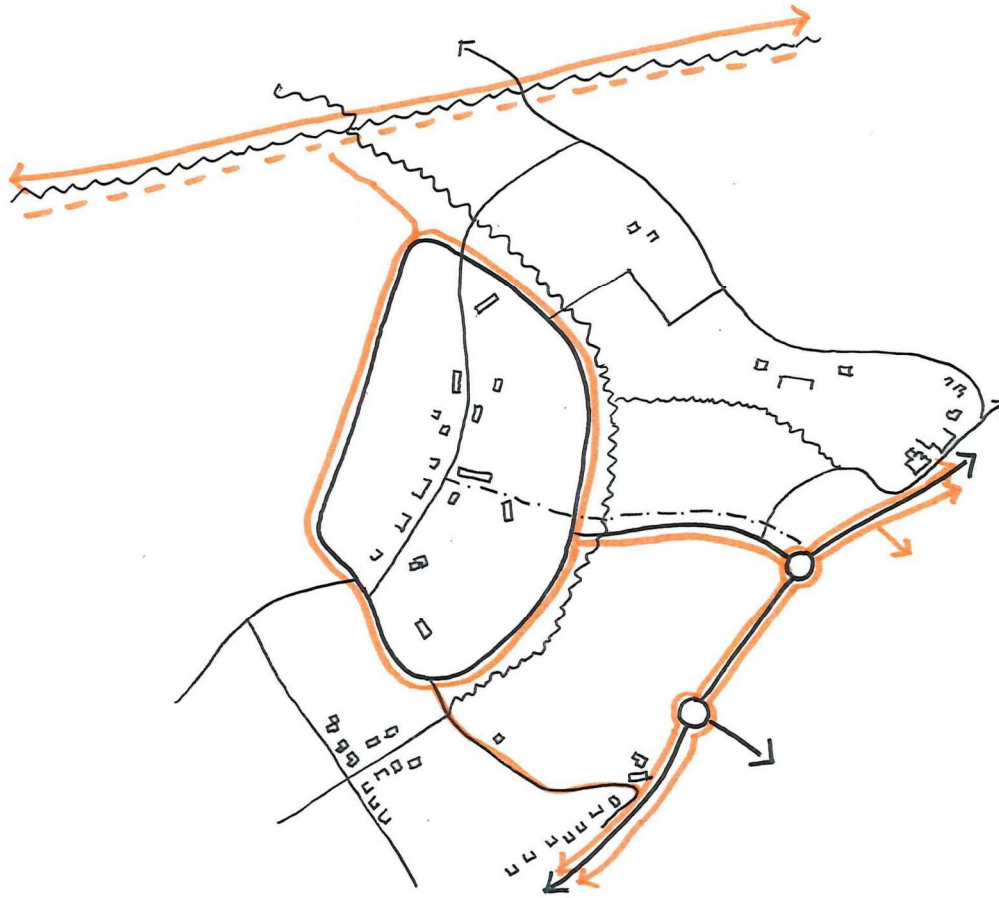
Zorgwoningen: n.t.b. in overleg met de afdeling verkeer.

Voor de invulling van deze normen wordt verwezen naar de CROW. Het plan voorziet in voldoende parkeerruimte. Vrijstaande, halfvrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen hebben altijd twee opstelplaatsen voor auto's op eigen terrein, bij voorkeur naast elkaar. Op deze manier wordt de straat zoveel mogelijk ontlast van geparkeerde auto's. Een garage met een enkele oprit telt als 1,0 parkeerplaats. Een garage met een lange oprit telt als 1,3 parkeerplaats. Een garage met een dubbele oprit telt als 1,8 parkeerplaats.

Inritten

Voor een aantal kavels worden specifieke eisen gesteld aan de positie van de inrit (zie ook hoofdstuk inritten).

verkeer en parkeren



fietsroutes in rood aangegeven

Fietspaden

Naast de hoofdontsluiting wordt een fietsstructuur aangelegd. Vanuit de Geldropseweg worden fietsverbindingen met vrijliggende fietspaden gerealiseerd. Luchen is bereikbaar via de rotonde Luchen, de ventweg vanaf de rotonde bij Santheuvel-west naar de St. Catharinaweg en de Burgemeester Termeerstraat. De hoofdontsluiting (ring) in Luchen wordt in verbinding gebracht met de fietsroute langs het Eindhovens Kanaal. Zowel de Geldropseweg als ook de fietsverbinding aan de noordzijde van het Eindhovens Kanaal maken deel uit van het regionale fietsnetwerk.

Het kerkepad blijft gehandhaafd op de huidige plek. Dit wordt de wandelverbinding tussen de nieuwe rotonde en de weg Luchen.

woningtypologieën



Woningtypologieën

In de tweede fase zijn een aantal woningtypen te onderscheiden:

- vrijstaande woningen
- rijwoningen
- patiooningen
- geschakelde en/of twee-onder-één kap woningen
- woonzorgcomplex

Net als in een dorp zijn de woningtypologieën gemixt over het totaalgebied terug te vinden. Deze "toevalligheid" van types zorgt voor een divers straatbeeld.

architectuur



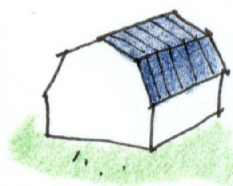
bestaande voorbeelden uit Mierlo



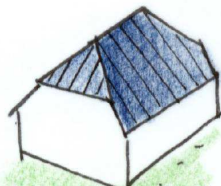
Dorpse stedenbouw, diversiteit in straatbeeld



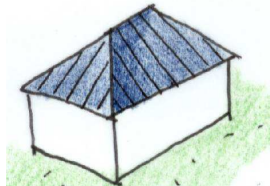
handvorm baksteen, gemêleerd



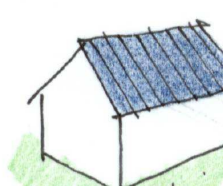
mansardekap



dak met wolfseinden



schilddak



zadeldak

Architectuur

De architectuur in Luchen zal een frisse, hedendaagse vertaling zijn van oorspronkelijke en streekeigen bouwkenmerken. Dit kan ruim geïnterpreteerd worden; vrijstaande langevelboerderijen kunnen bijvoorbeeld als referentie dienen voor rijenwoningen in korte blokken. Bestaande kapvormen kunnen op verschillende manieren gespeeld worden. Symmetrie in grote bouwvolumes dient voorkomen te worden zodat kleinschaligheid gewaarborgd blijft. De individuele woning staat centraal.

Om de gewenste sfeer te krijgen van de dorps intimiteit en diversiteit is niet gekozen om een bepaalde architectuurstijl voor te schrijven, zoals bijvoorbeeld de jaren '30-stijl. Door middel van referentiefoto's is een sfeer aangeduid.

De landelijke omgeving vraagt om een uitwerking in streekgebonden schaal en diversiteit. Er wordt ingestoken op woningen met kappen en "warme" materialen en kleuren. De vorm en architectuurtaal is daarmee ingekaderd en biedt voldoende ruimte om variatie en een verandering in tijdsbeeld te laten ontstaan. Een eigentijdse interpretatie van traditionele vormen moeten een intieme, dorps sfeer uitstralen. De hoofdmaterialen zijn baksteen en hout in combinatie met sprekende dakvormen en een doordachte detaillering.

Projectontwikkelaars, aannemers en particuliere bouwers dienen te werken met een architect geregistreerd in het architectenregister. Bij projectmatige bouw zal de architectenkeuze in overleg met de gemeente gemaakt worden.

De foto's op deze en de volgende pagina's geven de denkrichting aan en dienen als inspiratie. Ook een aantal bestaande woningen in Mierlo is gebruikt als referentiebeeld.

rijwoningen



■ rood
■ antraciet



Massa

- Niet meer dan 6 woningen aaneengesloten. Uitzonderingen in overleg met de gemeente.
- De individuele gevel van de woning is herkenbaar vormgegeven, bijvoorbeeld door toepassing van verschillende hoogtes in bijvoorbeeld goten, ramen en deuren, of door middel van een kapverdraaiing of een verspringing in de voorgevelrooilijn; een duidelijke geleiding.
- Hoekwoningen krijgen een verbijzondering en hebben op straathoeken en bij de pleintjes een tweezijdige oriëntatie.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak, spitsboogdak, mansardekap of een samengestelde hiervan.
- De kapvorm mag deel uitmaken van de gevel.
- 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 gevelbeeld.
- Indien er garages worden gemaakt zullen deze 6m achter de erfgrens gebouwd worden zodat er minimaal één auto op eigen terrein geparkeerd kan worden.



verschillende materialen



verspringing in daklijn



hoekaccent

Materialen

- Hoofdvolume: roodbruine/donkerbruine, gemêleerde handvorm baksteen en/of houtwerk in naturel of heel donkergroen of zwartgeteerde rabatdelen.
- Houtwerk, naturel of geschilderd in wit- en/of grijs tinten
- In het gebied is gekozen voor een tweetal dakpankleuren, antraciet en rood, zie kaartje hiernaast. Voor de daken kan gekozen worden voor keramische dakpannen (geglazuurd is niet toegestaan), leien of natuurlijk riet.



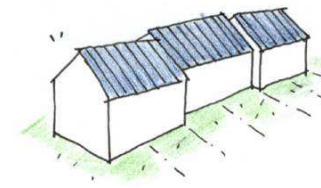
bijzondere kapvorm



gebogen dakvorm



uitgesproken dakkapel



verspringende voorgevelrooilijn

projectbouw



— rood
— antraciet

dak maakt deel uit van de gevel



bijzondere kapvorm

accent



individualiteit benadrukt

eigen identiteit

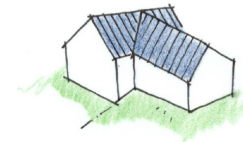


Massa

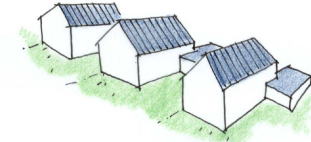
- De individuele woning wordt benadrukt en is herkenbaar door toepassing van verschillende hoogtes in bijvoorbeeld goten, ramen en deuren, verschillende materialen, of door middel van een kapverdraaiing of verspringing in de rooilijn. Twee onder één kap woningen worden bij voorkeur a-symmetrisch ontworpen zodat een geleding in het volume ontstaat.
- Hoekwoningen krijgen een verbijzondering en hebben op straathoeken en bij de pleintjes een tweezijdige oriëntatie.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak, spitsboogdak, mansardedak of een samengestelde hiervan.
- 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 gevelbeeld.
- Garages worden minimaal 12m. achter de erfrens gebouwd zodat er 2 auto's in de tuin geparkeerd kunnen worden. Bij toepassing van een garage in het hoofdvolume moeten ook 2 auto's in de tuin geparkeerd kunnen worden.

Materialen

- Hoofdvolume: bruine/donkerrood/roodbruine, gemêleerde handvorm baksteen en/of houtwerk in naturel of heel donkergroen of zwartgeteerde rabatdelen.
- Houtwerk, naturel of geschilderd in wit- en/of grijstinten.
- In het gebied is gekozen voor een tweetal dakpankleuren, antraciet en rood, zie kaartje hiernaast. Voor de daken kan gekozen worden voor keramische dakpannen (geglazuurd is niet toegestaan), leien of natuurlijk riet.



a-symmetrisch volume



doorzichten geschakelde woningen

patiowoningen



Massa

- Hoekwoningen krijgen een verbijzondering en hebben op straathoeken en bij de pleintjes een tweezijdige oriëntatie.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak, mansardekap of lessenaarsdak. Als onderbreking van de kappen kan een plat dak toegepast worden, mits dit op een zorgvuldige manier toegepast wordt. Het geheel moet in harmonie zijn en ook hier blijven de hoeken van belang, waarbij wel een kap toegepast moet worden.
- 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 geheel.
- Indien er garages worden gemaakt zullen deze 6m. achter de erfgrans gebouwd worden zodat er minimaal één auto op eigen terrein geparkeerd kan worden. Garages mogen ook onderdeel uitmaken van het hoofdvolume.
- Indien een deel van een "patio-ensemble" gefaseerd ontwikkeld wordt moet ook het 2^e deel in dezelfde stijl uitgevoerd worden, zodat het een eenheid wordt.

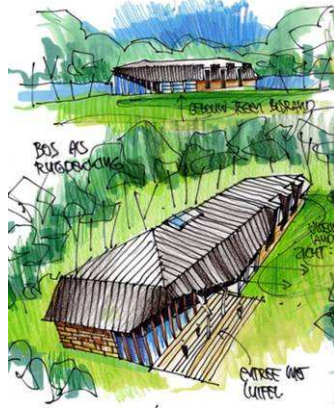
Materialen

- Roodbruine/donkerbruine, gemêleerde handvorm baksteen en/of houtwerk in naturel of heel donkergroen of zwartgeteerde rabatdelen.
- Voor het hofje in het noordoosten behoort wit keimwerk ook tot de mogelijkheid, vanwege het besloten karakter van het hof.
- Houtwerk, naturel of geschilderd in wit- en/of grijs tinten.
- Keramische rode dakpannen (geglazuurd is niet toegestaan).

woonzorgcomplex



bijzondere kapvorm



Massa

- De kapvorm is bijzonder en mag deel uitmaken van de gevel.
- Het complex heeft een alzijdigheid en speelt in op de bijzondere ligging, de oriëntatie op het groen en de entreezijde aan de straat.
- 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 gevelbeeld.
- Auto's van bewoners, bezoekers en personeel worden op eigen terrein geparkeerd.

Materialen

- Gevels in rood/ roodbruine handvorm baksteen, leien, hout, staal en glas.
- Houtwerk, natureel of geschilderd in lichte tinten.
- Houten vlonders als terrassen.
- Dakbedekking: natuurlijk riet, keramische antraciete dakpannen (geglazuurd is niet toegestaan), grijze/donkergrijze leien of natuurlijk riet.



gebruik van hout

vrijstaande woningen



bijzondere kapvormen



gebruik van hout in accenten



■ rood
■ antraciet

De vrijstaande woningen in fase 2 bevinden zich verspreid over het gebied. De woningen zijn modern van opzet, waarbij een knipoog gemaakt wordt naar de authentieke architectuur uit de omgeving. Kappen spelen hier een belangrijke rol in. De kap omhult de woning en bepaalt het karakter van de woning. Dit kan bijvoorbeeld door een expressieve vormtaal gebeuren, maar ook materiaalgebruik kan dit versterken.

Massa

- De kapvorm bestaat uit een zadeldak, mansarde kap, schilddak of een samenstelling hiervan.
- De kapvorm mag deel uitmaken van de gevel.
- Eenvoudige massaopbouw, met bijzondere aandacht voor detail in entreepartij, dakranden en dakvorm.
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie.
- 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 gevelbeeld.

Materialen

- Gevels in een rood/roodbruin gemêleerde handvorm baksteen en/of houtwerk in naturel of heel donkergroen of zwartgeteerde rabatdelen.
- Houtwerk, naturel of geschilderd in wit- of grijs tinten.
- In het gebied is gekozen voor een tweetal dakpankleuren, antraciet en rood, zie kaartje hiernaast. Voor de daken kan gekozen worden voor keramische dakpannen (geglazuurd is niet toegestaan), leien of natuurlijk riet.

Parkeren

- Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, bij voorkeur naast elkaar.
- Garages worden minimaal 12m. achter de erfgrans gebouwd zodat er 2 auto's in de tuin geparkeerd kunnen worden. Bij toepassing van een garage in het hoofdvolume moeten ook 2 auto's in de tuin geparkeerd kunnen worden.

vrijstaande woningen



vrijstaande woningen Luchen



bijzondere kapvormen



De woningen aan de weg Luchen hebben een karakteristieke boerderij-achtige sfeer met warme materialen en authentieke details.

De bestaande bomen en de landelijke sfeer is hier het vertrekpunt. De architectuur is rijk aan eenvoud met mooie handvorm bakstenen, houten kozijnen en goede details met een knipoog naar de bestaande boerderijen.

Massa

- De kapvorm bestaat uit een zadeldak, mansardedak, schilddak of een samengestelde hiervan. Wolfseinden behoren tot de mogelijkheid.
- Eenvoudige massaopbouw, met bijzondere aandacht voor detail in entreepartij, dakranden en dakvorm.
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie.
- 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 gevelbeeld.

Parkeren

- Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, bij voorkeur naast elkaar.
- Garages worden minimaal 12m. achter de erfgrans gebouwd zodat er 2 auto's in de tuin geparkeerd kunnen worden. Bij toepassing van een garage in het hoofdvolume moeten ook 2 auto's in de tuin geparkeerd kunnen worden.

Materialen

- Gevels in donkerbruin/roodpaars gemêleerde handvorm baksteen en/of houtwerk in naturel of heel donkergroen of zwartgeteerde rabatdelen.
- Houtwerk, naturel of geschilderd in wit- en/of grijstinten.
- Dakbedekking in natuurlijk riet, keramische rode dakpannen (geglazuurd is niet toegestaan) of een combinatie van pannen en riet.

bungalows Luchenseheide



Het plan biedt aan de Luchenseheide mogelijkheid voor moderne architectuur in de vorm van bungalows, maar ook in woningen met kappen.

Massa

- Naast platte daken is het ook toegestaan om hier een lessenaarsdak, zadeldak of een samengestelde dakvorm toe te passen.
- Eenvoudige massaopbouw, met bijzondere aandacht voor detail in entreepartij.
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie.
- 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 gevelbeeld.

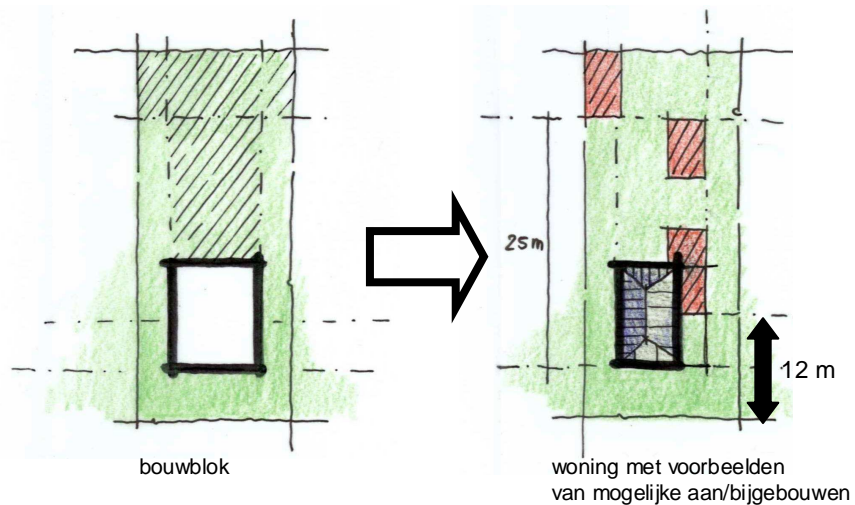
Parkeren

- Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, bij voorkeur naast elkaar.
- Garages worden minimaal 12m. achter de erfgrans gebouwd zodat er 2 auto's in de tuin geparkeerd kunnen worden. Bij toepassing van een garage in het hoofdvolume moeten ook 2 auto's in de tuin geparkeerd kunnen worden.

Materialen

- Gevels in houtwerk, bruin/rood/ of roodbruin gemêleerde handvorm baksteen, wit keimwerk behoort ook tot de mogelijkheid.
- Houtwerk, naturel of geschilderd in wit, donker groen of grijsinten.
- Dakbedekking in natuurlijk riet, keramische antraciete dakpannen (geglazuurd is niet toegestaan) of grijze-donkergrijze leien.

bijgebouwen en aan- en uitbouwen



Gestreefd wordt naar een open bebouwingsstructuur en doorzichten tussen de woningen. Er dient daarom voorkomen te worden dat, door aanbouwen en bijgebouwen, woningen te sterk aaneengeschakeld gaan worden. Aanbouwen en bijgebouwen bij vrijstaande woningen mogen daarom alleen vanaf 12m vanaf de voorzijde perceelsgrens gerealiseerd worden. Op deze wijze zijn er vanaf de straat doorzichten mogelijk tussen de woningen. Dit geeft een veel transparanter beeld dan wanneer woningen door bijvoorbeeld garages aan elkaar gebouwd worden.

Er moet een helder onderscheid gemaakt worden tussen hoofdgebouw en bijgebouwen en aanbouwen. De bijgebouwen en aanbouwen zijn een toegevoegde (secundaire) bouwmasse, passend in de architectuur van het hoofdgebouw.

Massa

- Ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- In dezelfde architectuurstijl en materialisering als het hoofdvolume.

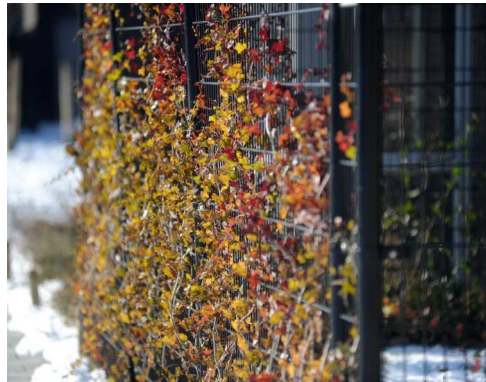


erfafscheidingen en inritten



staal en hout met klimop

groene haag in zij-erfgrens



Erfafscheidingen

Erfafscheidingen bepalen voor een groot deel het aanzicht van een straat en een wijk. Het groene karakter en de dorpse sfeer wordt voor een groot deel bepaald door de tuinen. Er wordt in Luchen gestreefd naar een groene inrichting van tuinen. Dit sluit aan op de gewenste dorpse sfeer en bevordert ook de biodiversiteit in de wijk.

Voor de hele buurt zijn groene erfafscheidingen in de vorm van inheemse hagen en begroeide schermen het uitgangspunt.

Voortuin

Alle erfafscheidingen in de voortuin bestaan uit inheemse hagen van maximaal 1 m hoog. De erfafscheiding zal ook beoordeeld worden in de omgevingsvergunning.

Zijtuin

Waar de zijtuinen aan openbaar gebied grenzen moeten groene erfafscheidingen van maximaal 2.00m hoog geplaatst worden. De twee meter hoge erfafscheidingen mogen alleen achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden. Deze erfafscheidingen mogen bestaan uit groene hagen of uit frames met gaas gecombineerd met klimop (bijvoorbeeld hедера). Deze frames mogen uitgevoerd worden in staal of hout met staal gecombineerd. De toe te passen kleuren van de frames zijn antraciet, donkerblauw of donkergroen. Blank houtwerk in de frames is ook toegestaan (niet gewolmaniseerd). Een combinatie van een muurtje (max. 1 m hoog) en een begroeid frame behoort ook tot de mogelijkheid.

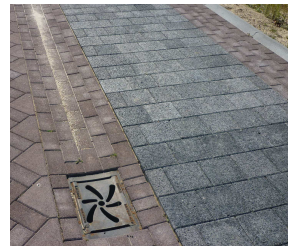
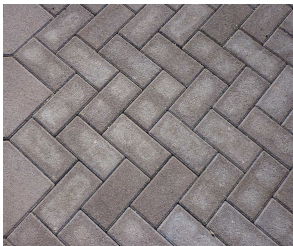
Inritten

Bij het ontwerp van de woningen hoort ook een integraal voorstel voor de positie van een inrit. Voor het plangebied is een kavelpaspoort opgesteld, waar de inritten voor de vrije kavels zijn bepaald. Voor de overige woningtypen zal de inrit ook beoordeeld worden in de planvorming. De positie is soms ook bepaald door de bomen die in het openbaar gebied (komen te) staan.

openbaar gebied



bestaande wegprofiel Luchen



Straatprofielen nieuw

De nieuwe woonstraten zullen met elementenverharding worden ingericht, om een hoogwaardige, dorpse sfeer te krijgen. De kleuren die gebruikt gaan worden zijn grijs/bruin/roodpaars/antraciet.

Staatprofielen bestaand

De St. Catharinaweg, de weg Luchen en de Burgemeester Termeerstraat zullen hun huidige karakter behouden. Dat betekent ook dat op de weg Luchen en de St. Catharinaweg asfalt zal blijven liggen. Bewoners parkeren hier op eigen terrein, twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden als randvoorwaarde meegegeven. Het is daarnaast nodig om een beperkt aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte toe te voegen voor bezoekers. Deze zullen in onopvallende materialen, bijvoorbeeld halfverharding worden gerealiseerd.

Spelen

Er zullen speelvoorzieningen en speelaanleidingen aangelegd worden. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van het speelbeleidsplan van de Gemeente Geldrop-Mierlo.

randvoorwaarden algemeen



Regenwaterinfiltratie in het gebied

Regenwater wat op woningen en openbaar gebied valt wordt zoveel in het gebied gehouden. Overtollig regenwater zal via het regenwaterriool naar de Wetering stromen. Dat betekent dat bewoners en gebruikers van de wijk Luchen bewust met water moeten omgaan; het wassen van auto's op de openbare weg is bijvoorbeeld niet toegestaan.

Duurzaam bouwen

Uitgangspunten voor duurzaam bouwen zijn:

- Reduceer energievraag (o.a. goede isolatie, lage temperatuur verwarming (LTV), warmte terugwinning ventilatielucht (WTW));
- Pas duurzame energie toe (bodemwarmte, groene stroom);
- Efficiënt gebruik fossiele brandstoffen (o.a. A-label apparatuur, led verlichting).

Om duurzaam bouwen - of beter gezegd: kwalitatief goed, gezond en comfortabel bouwen - makkelijker te maken stelt de gemeente een hulpmiddel ter beschikking. Dit is de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw, ofwel GPR Gebouw.

GPR Gebouw

GPR Gebouw® is een programma voor het omzetten van ontwerpgegevens van een gebouw naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. GPR gebouw® gaat over woonkwaliteit, de toekomstwaarde én de gebruikelijke thema's van duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel voor het maken van keuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, scholen en andere gebouwen. De prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers voor de 5 verschillende onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Per onderdeel is door de gemeente een ambitieniveau vastgelegd (score) van een 7 per thema. Binnen het ontwerp (of de renovatie) is men vrij om binnen de verschillende modules voorzieningen naar keuze te realiseren, zolang deze keuzes leiden tot het gewenste ambitieniveau.

tot slot



Senioren belangen Geldrop-Mierlo

Alle seniorenwoningen worden voorgelegd aan SBGM.

Politiekeurmerk

Alle woningen moeten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor de woonomgeving.

Welstand

Nadat woningontwerpen zijn goedgekeurd door de gemeente wordt advies bij de welstandcommissie ingewonnen. Bij goedkeuring kan het plan verder worden uitgewerkt.

Uitzonderingen

Een plan van bovengemiddelde kwaliteit dat voldoet aan de geest van dit beeldkwaliteitplan, maar niet letterlijk voldoet aan de regels, kan wel van een positief advies worden voorzien. Dit wordt beoordeeld door de stedenbouwkundige van de gemeente en de welstandscommissie.

