



Beeldkwaliteitplan Luchen Noord Deelgebied 2





Afdeling Ruimte | cluster Ontwerp | juli 2017

Inhoudsopgave

Inleiding

De plek

De opgave

Stedenbouwkundig plan

De spelregels voor de beeldkwaliteit

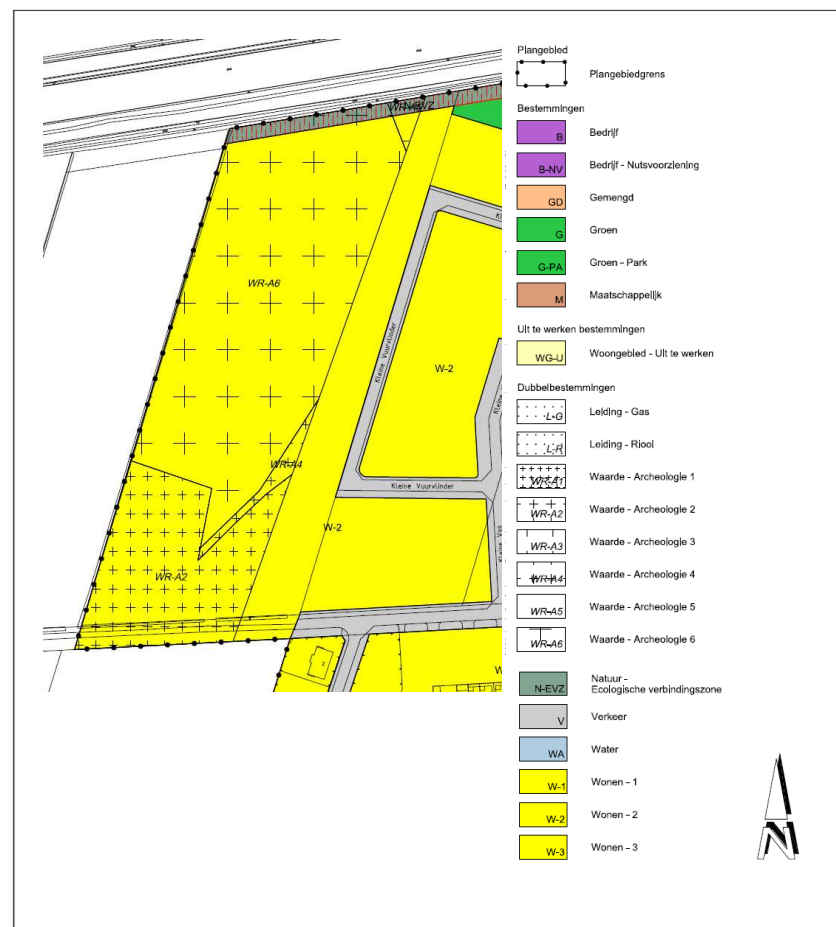
- de erfafscheidingen
- de schuurwoningen

De openbare ruimte

Duurzaamheid



Deelgebied 2 en Luchen Noord



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Groot Luchen

Inleiding

Aanleiding

In 2016 is het bestemmingsplan Groot Luchen vastgesteld.

Doel

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan (BKP) voor Luchen Noord deelgebied 2 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

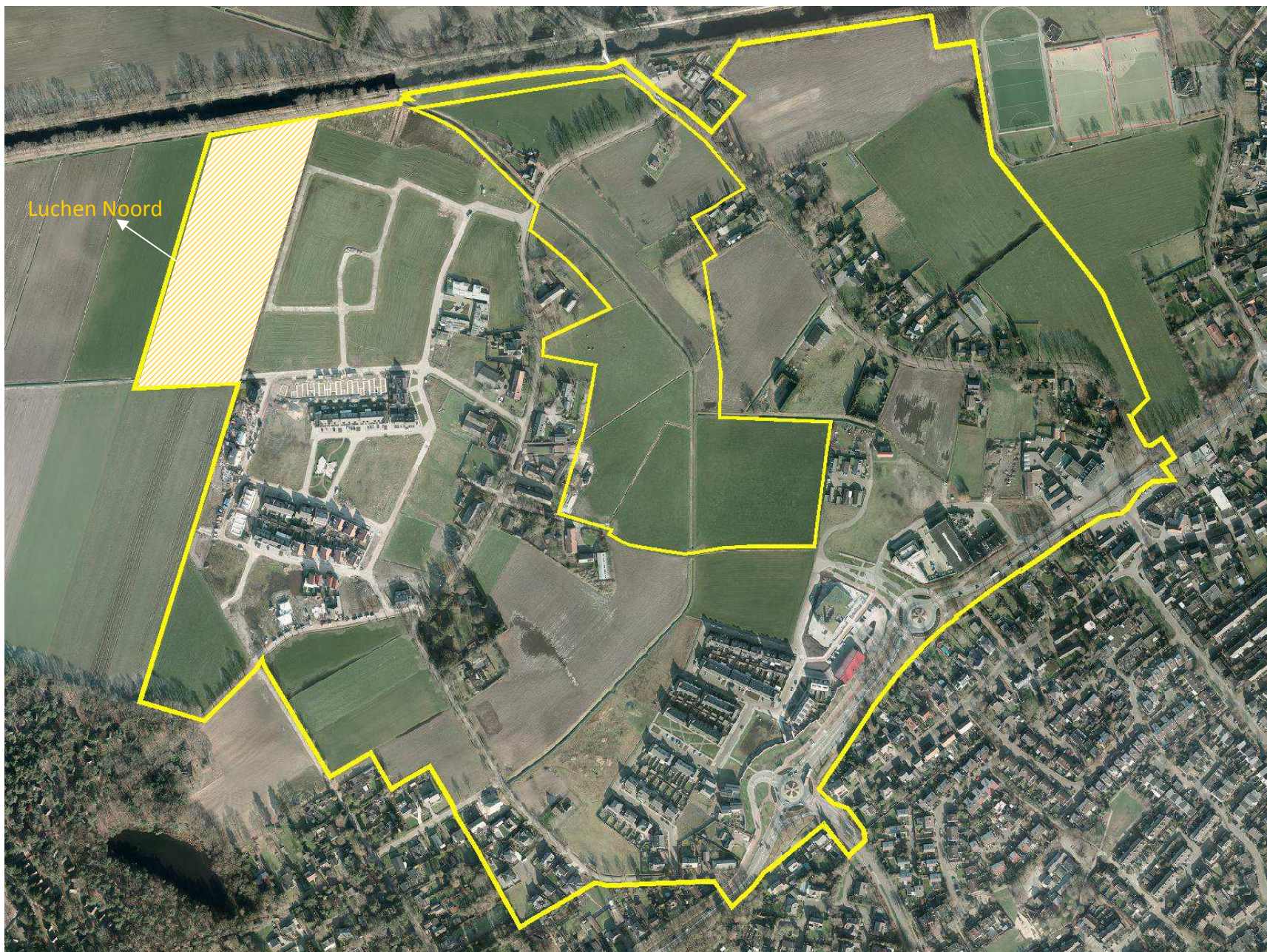
De raad zal expliciet besluiten dat dit BKP onderdeel gaat uitmaken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo. Bij de eerstvolgende actualisatie zullen de welstandelijke eisen uit het BKP als een bijzondere criteria set in de Welstandsnota worden opgenomen.

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.

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.

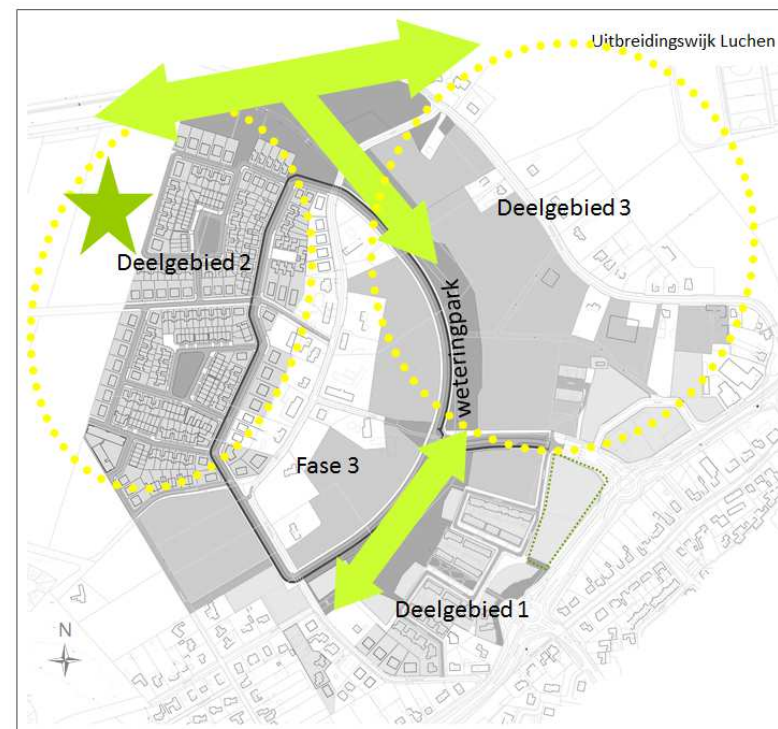


De plek

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 en de Maatschappelijke doeleindenstrook. Luchen Noord maakt net als Luchen fase 2 onderdeel uit van Deelgebied 2.

De locatie grenst aan de wijk Luchen fase 2. Een groot deel van de wijk is reeds gebouwd of in aanbouw. De woningen sluiten aan op een dorpse architectuur met een moderne/hedendaagse uitstraling. Luchen Noord vormt straks de noordwestelijke begrenzing van de wijk Luchen. Luchen Noord grenst aan de noordzijde aan het Eindhovens kanaal, in het westen en zuiden vormt een agrarisch perceel de begrenzing en aan de oostzijde vormt Luchen fase 2b de grens. In dit deel wordt ook de verbinding gemaakt tussen Luchen fase 2b en Luchen Noord.

- Luchen Noord ★
- Afronding van Luchen
- Bijzonder
- Vriendelijk
- Dorps
- Rafelig
- Rust
- Buiten
- Simpel
- Natuur
- Gezond
- Duurzaam
- Vrijheid
- Ruimte
- Helder
- Mooi
- Eenvoud





De opgave

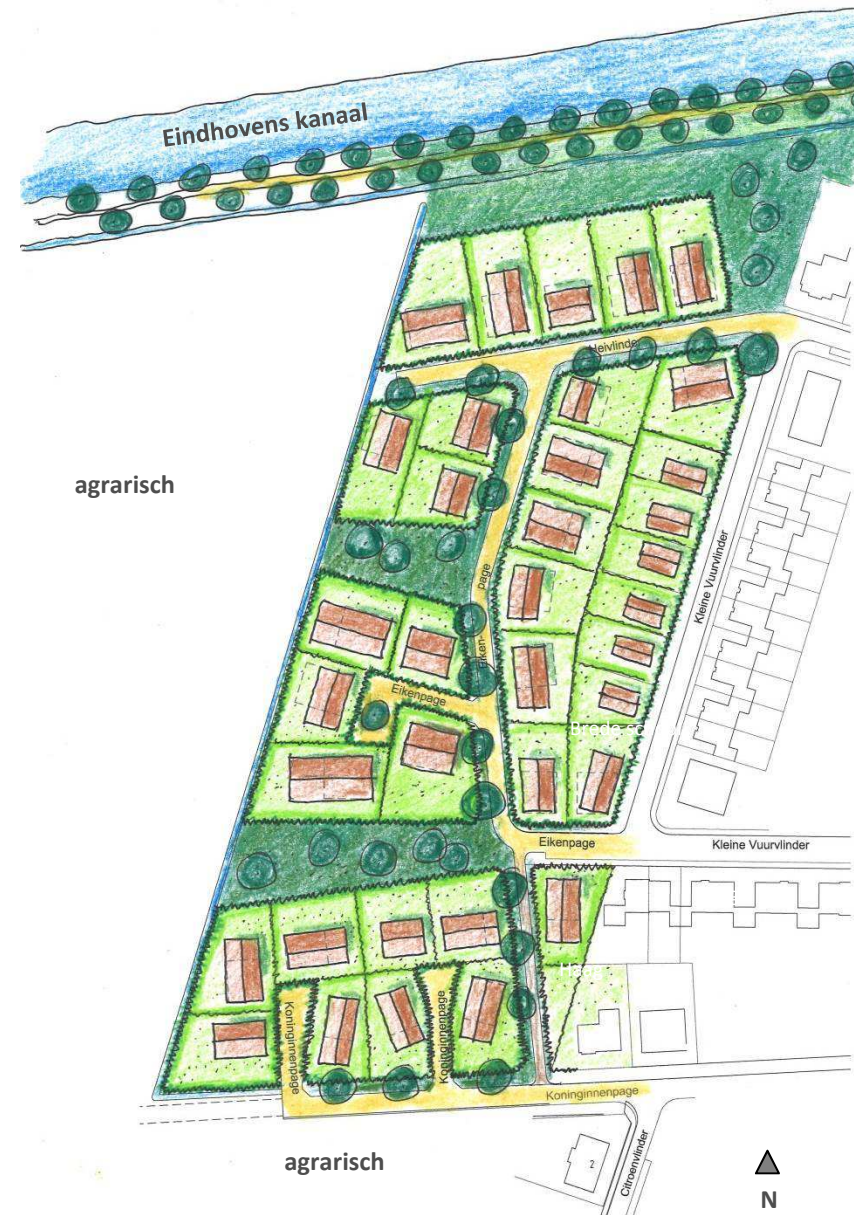
Luchen Noord vormt de afronding van de wijk Luchen in noordwestelijke richting. De wijk Luchen is luchtig opgezet, waarbij de architectuur divers is, met als gemeenschappelijke drager de dorps-landelijke uitgangspunten. Het materiaalgebruik is warm, de daken zijn prominent aanwezig maar zijn door de verschillende materialen divers. Het geheel oogt dorps en vriendelijk.

Voor Luchen Noord zullen de daken ook weer een belangrijke rol spelen in de architectuur van de woningen. Kenmerkend voor een dorps silhouet is dat er een verscheidenheid van kaprichtingen te zien is en een afwisseling van bebouwing en groen. Belangrijk is dat het geheel een dorpse schaal heeft, de verhoudingen van de volumes kloppen en de daken hier duidelijk aanwezig zijn. De daken refereren hier ook weer naar de kloeke daken in het buitengebied.

Voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk is gekeken naar 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 gebouvvolumes refereren naar het beeld van een schuur, stal, etc.
- Eigentijds karakter/architectuur, aansluitend op het dorpse 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.

Met deze ideeën is het stedenbouwkundig plan opgesteld.



Inrichting en bebouwing is indicatief veranderingen kunnen nog aangebracht worden

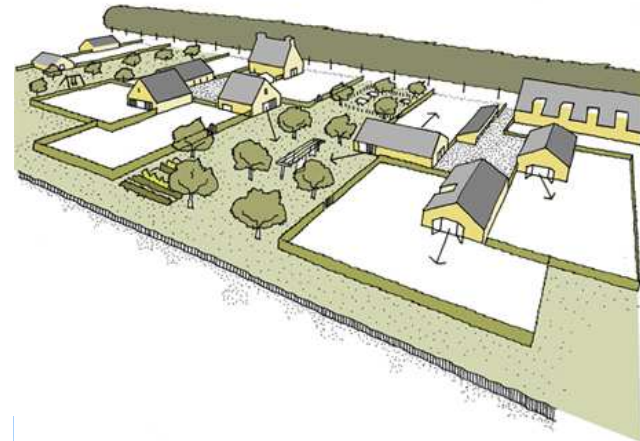
Stedenbouwkundig plan

Luchen Noord vormt de afronding van de wijk Luchen in noordwestelijke richting. Om een goede dorpsrand te maken is het belangrijk dat er geen “woningfront” wordt maar een afwisselende rand. Kenmerkend voor een dorpsrand is ook dat je snel buiten bent en dat het landschap zichtbaar is.

Voor het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een compacte opzet. Het plan bestaat uit een vijftal clusters, elk met hun eigen ligging. Groene ruimtes tussen de clusters zorgen voor de doorzichten naar het omringende landschap en zorgen hier ook dat het landschap het plan in komt. Een aantal clusters kent een eigen erfstructuur, waar de verschillende kavels omheen gesitueerd zijn.

Het openbaar gebied is ontworpen vanuit een groene basis. Alleen de weg is verhard, de rest zal een groene invulling krijgen. Groene bermen met bomen bepalen de sfeer. De tuinen worden omzoomd met groene erfafscheidingen. De verschillende kavelgroottes en liggingen zorgen voor een afwisselende opzet van de woningen. Verschillende kaprichtingen vormen het beeld.

Een afronding van een dorp gaat samen met de volgende kenmerken: ruimte, groen, duurzaam, eenvoudig en helder. Met deze karakteristieken is ook gezocht naar een passende architectuur. Een schuurwoning sluit hier het beste bij aan. Een heldere vorm, waarbij het dak prominent is.



De spelregels voor de beeldkwaliteit

De spelregels voor de beeldkwaliteit worden per onderdeel beschreven.

Groene erfafscheidingen

Openbare ruimte

CPO woningen

Openbare ruimte

Schuurwoningen

Erf



De erfafscheidingen

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

1. In de voortuinen langs de hoofdroutes is een beukenhaag (fagus sylvatica) verplicht. De keuze van één haagsoort maakt de route herkenbaar en rustig. De haag is maximaal 1 meter hoog.
2. Ook aan de zijde van de groenstroken en het hofje zal de fagus sylvatica verplicht gesteld worden om 1 beeld te krijgen. De haag ondersteunt de strakke omkadering van deze groene ruimtes. De hoogte varieert afhankelijk van de positie van de bebouwing (maximale hoogte is 1,8 m).
3. Aan de landschapszijde is de keuze vrij. Hier kunnen ook wat landelijker hagen gekozen worden, zoals een meidoorn-Crataegus monogyna of een veldesdoorn - Acer campestre. Het uitzicht in combinatie met eventueel een hekwerk zal hier ook een belangrijke rol spelen.



De schuurwoningen

Algemeen

Voor de architectuur van de woningen van dit plandeel wordt aansluiting gevonden bij de schuurwoning. Het plan bestaat uit 30 vrije kavels en 6 CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) kavels. De vrije kavels zullen uiteindelijk allen hun eigen identiteit krijgen door de verschillende opdrachtgevers en architecten. Bij de cpo woningen zal gezocht worden naar een familiair karakter, waardoor er een duidelijke eenheid ontstaat.

Architectuur

De architectuur van de woningen grijpt terug op de schuurwoning, in massa of vorm en/of in silhouet. Uitgegaan wordt van fraaie en goed/zorgvuldig gedetailleerde architectuur. Speciale aandacht moet er zijn voor het dak, dit moet de rode draad zijn van het ontwerp. Rurale constructiedelen (bijv. spanten) mogen zichtbaar zijn.

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

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



Om een rustige overgang te maken van de wijk naar het landelijk gebied wordt voor de woningen aansluiting gezocht bij de schuurwoning. Een helder volume, met een kloek dak, waarbij de verhoudingen aansluiten bij dit agrarische archetype. Het dak is prominent aanwezig en bepaalt straks de sfeer in de wijk.

Positie

- In het plan is elke ligging uniek, of gelegen aan de hoofdontsluiting, aan het hof of gericht naar het agrarisch gebied;
- 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 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.

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 schuurwoning (een lage basis met een kloek dak).
- Het dak is uitgevoerd in 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.
- 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, waarbij de voorkeur uitgaat naar 1 inrit.



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.

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.

- 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).









Beeldkwaliteitplan Luchen Noord deelgebied 2



Beeldkwaliteitplan Luchen Noord deelgebied 2



Beeldkwaliteitplan Luchen Noord deelgebied 2

De openbare ruimte

De erfjes zullen in 1 materiaal uitgevoerd worden.

De groene ruimtes zullen ingericht worden met gras en bomen. Deze ruimtes zullen ook een rol hebben in de waterberging van het gebied.

De groene ruimte zal geen toegang geven tot de kavels die grenzen aan deze ruimte.

De hoofdstructuur bestaat uit een weg en aan weerszijden groene bermen. Een zijde zal ingericht worden met een bomenstructuur.





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.