



## Beeldkwaliteitplan fase 1

# Luchen

## inhoudsopgave



oktober 2007  
Gemeente Geldrop-Mierlo  
Groenontwerp: Aksis Landschapsarchitectuur Den Bosch

Inleiding	3
Plangebied	4
Doelstelling	6
Procedure	7
Stedenbouwkundig totaalplan	8
Stedenbouwkundig plan fase 1	10
Groen	12
Verkeer en parkeren	13
Woningtypologieën	15
Architectuur	16
Rijwoningen	17
Geschakeld en 2 onder 1 kap	18
Woonwerkwoningen	19
Rietwoningen	20
Vrijstaande woningen	21
Brede school en appartementen	22
Woonwagenstandplaatsen	24
Bijgebouwen	25
Erfafscheidingen	26
Openbaar gebied	27
Randvoorwaarden algemeen	28

# inleiding



Luchen in Geldrop-Mierlo

## Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan “Luchen 1e fase”, 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 (ex artikel 11 WRO) met bijbehorend verkavelingsplan en beeldkwaliteitplan.

# Plangebied



Luchen



Luchense wetering



kerkepad

# plangebied



luchtfoto 2005



plangebied

# doelstelling



## Doelstelling

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.

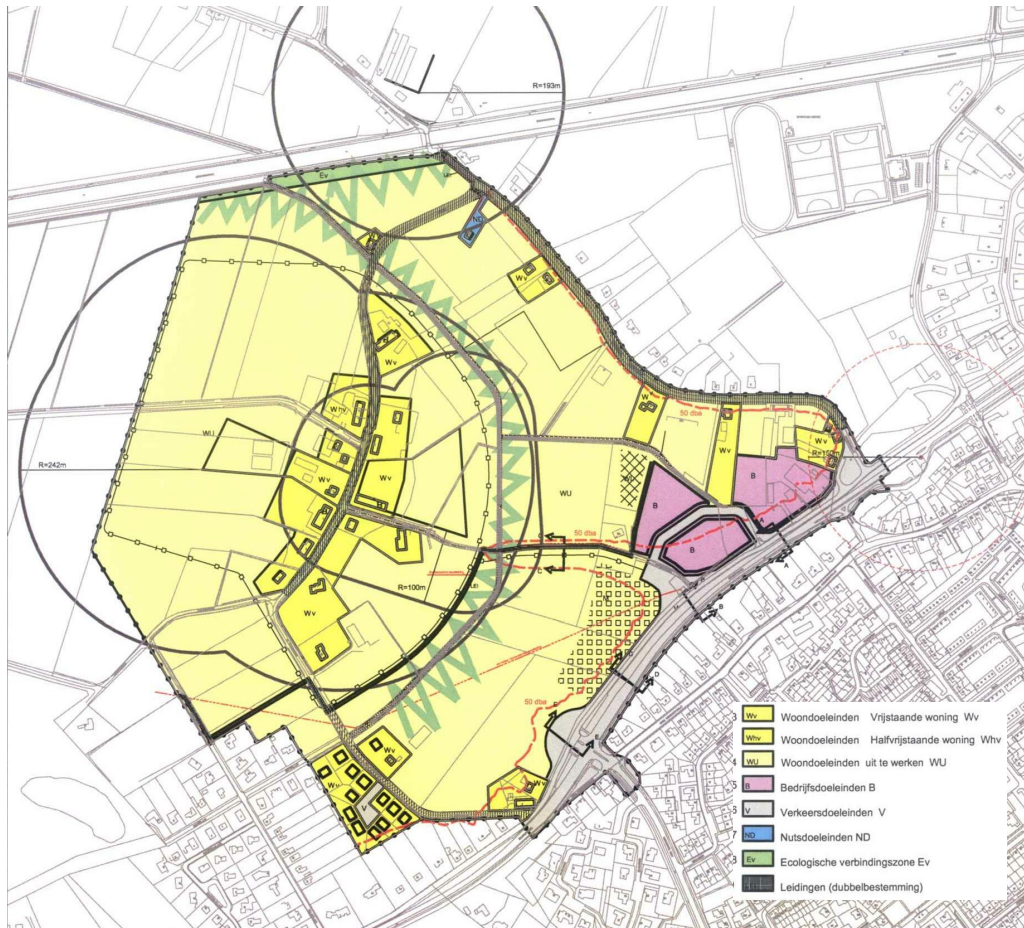
In Luchen staat het oorspronkelijke landschap centraal. Bestaande structuren en lijnen blijven gehandhaafd en herkenbaar in het nieuwe plan. Ook de aansluiting met de bestaande kern Mierlo met de onomkeerbare barrière Geldropseweg krijgt de nodige aandacht.

De sfeer die Mierlo uitademt willen we voortzetten. Mierlo is een typisch Brabants dorp, ruim opgezet, niet bijzonder opvallend, relatief heel groen, met kleinschalige architectuur en schijnbaar toevallige openbare ruimten.

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.

# procedure



bestemmingsplankaart  
(met deel van legenda)

## Procedure

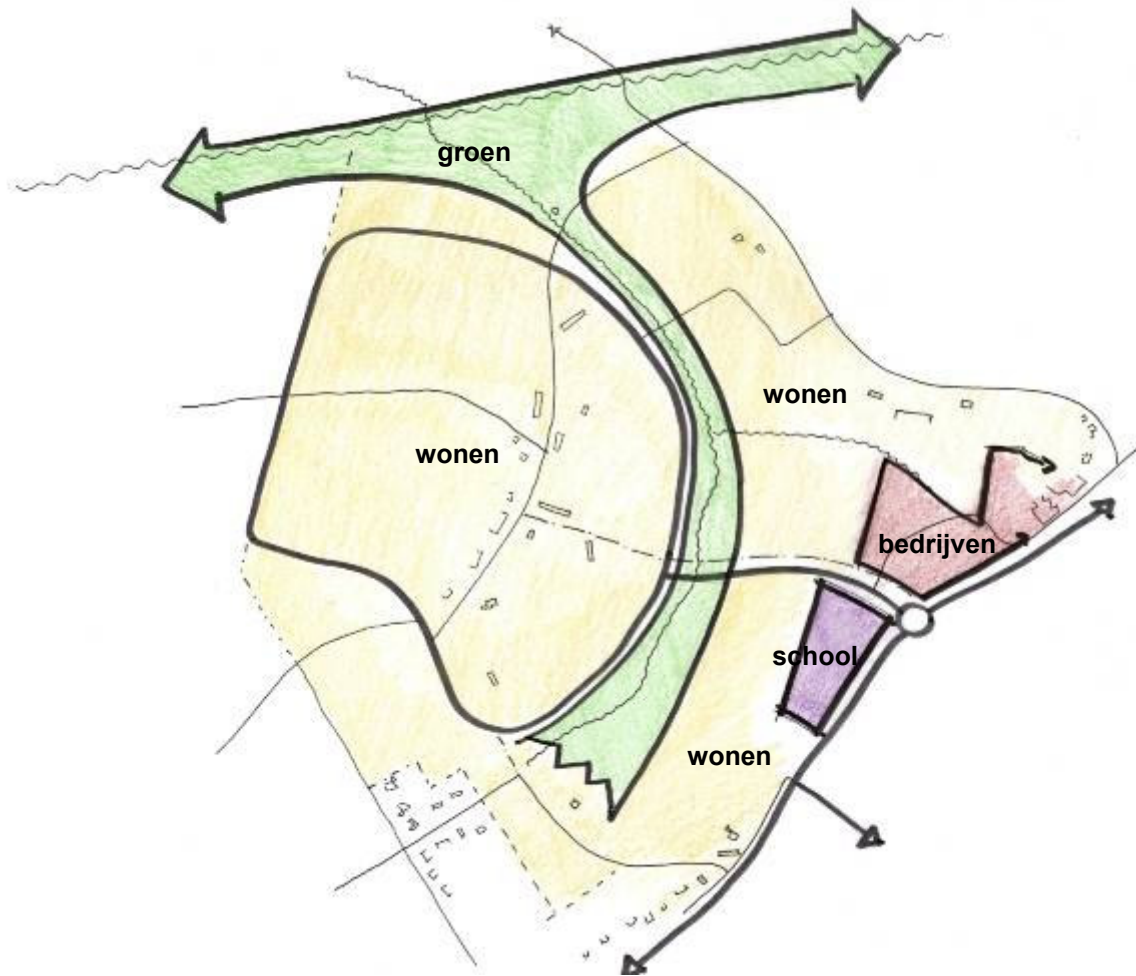
Het bestemmingsplan Luchen is vastgesteld in augustus 2006 en goedgekeurd in april 2007. Het gaat om een globaal, fasegewijs uit te werken bestemmingsplan. Per plandeel zal een uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO gemaakt worden en de beeldkwaliteit worden vastgesteld. Dit beeldkwaliteitplan Luchen is opgesteld 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 plan ter inzage liggen.

Het beeldkwaliteitplan wordt besproken met de regionale welstandcommissie en zal te zijner tijd 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 initiatieffase worden ontwikkelaars, particuliere bouwers en architecten geïnformeerd over de stedenbouwkundige eisen en randvoorwaarden en de architectonische denkrichting.

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 bouwaanvraag.

# stedenbouwkundig totaalplan



## Totaalplan Luchen

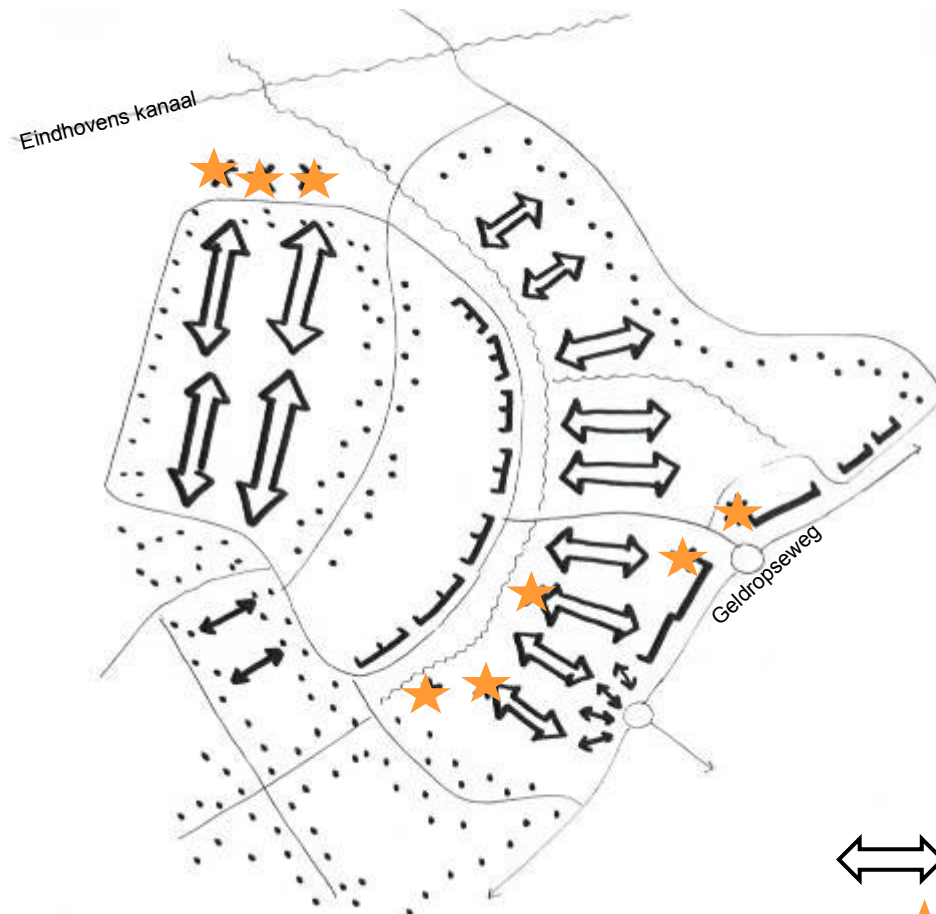
In het bestemmingsplan wordt al aangegeven dat het nieuwe woongebied een dorpsachtige uitstraling zal krijgen. Het groen zal een prominente plek innemen, zoals het dat van oudsher in de kern Mierlo heeft gedaan. De combinatie van groen en water vormt één van de belangrijkste dragers van het plan. De groene open ruimte rondom de Luchense wetering in het middengebied en de ecologische verbindingzone langs het Eindhovens kanaal zullen voor bewoners en bezoekers voelbaar zijn. Het vroegere kerkpad, 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 het openbaar gebied. Vloeiende overgangen van kleinere openbare ruimten in het bebouwd 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. 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 en het kerkpad 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.



# stedebouwkundig totaalplan



Er worden vrijwel alleen grondgebonden woningen in de wijk gebouwd, alleen aan de randen enkele kleinschalige appartementengebouwen. De entree van de wijk vanaf de Geldropseweg zal een bijzondere begeleiding krijgen. Hier komen een brede school en een kleinschalig bedrijventerrein. Ook zullen er bijzondere woningen gebouwd worden in en door de geluidwerende voorziening. Stedenbouwkundig vormen deze functies een accent. Langs de Luchense Wetering is plaats voor extra duurzame woningen. Deze woningen krijgen geen tuinen maar terrassen aan het groen. Grenzend aan de ecologische verbindingszone langs het Eindhovens kanaal liggen eveneens mogelijkheden voor bijzondere bebouwing in een groene setting. Uitgangspunt is hier om paviljoenachtige gebouwen in het groen te maken, hier worden geen tuinen uitgegeven, zodat doorzichten van en naar het Eindhovens kanaal gewaarborgd blijven. Het streven is om bij de realisatie van de woonwijk de aanwezige hoogteverschillen in het landschap te respecteren.

- ↔ verkavelingsrichting
- ★ locatie bijzondere bebouwing
- open bebouwingsstructuur

# stedenbouwkundig plan fase 1



Luchen fase 1

## Fase 1

In de eerste fase van Luchen gebeurt al veel; hier ontstaat de hoofdstructuur voor de ontsluiting van de hele wijk, de toon wordt gezet wat betreft ambitie en uitstraling.

Hier bevinden zich de eerste nieuwbouwwoningen, het bedrijventerrein en de brede school. De architectuur is 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. De eerste fase wordt voorzien van een warmtepompsysteem voor verwarming en warm watervoorziening, het ambitieniveau hierin is hoger dan gebruikelijk binnen de gemeente Geldrop-Mierlo.

## Entree

De entree van de wijk bevindt zich tussen een nieuwe brede school met ca 30 appartementen en een klein bedrijventerrein. Beiden vervullen een belangrijke rol in de sfeerbepaling en uitstraling van de wijk.

Voor de bedrijven zullen vóór de gronduitgifte aparte beeldkwaliteitseisen worden vastgesteld om een hoogwaardige uitstraling bij de entree van de wijk en aan de Geldropseweg te bewerkstelligen.

## Wetering

Aan de brede groenzone zullen 22 rietwoningen gebouwd worden, een bijzonder woningtype met een extra hoge duurzaamheidsfactor. Voor deze woningen wordt een architectuurprijsvraag uitgeschreven.

## Woonstraten

Haaks op de groenzone komen de woonstraten. Straten met een prettig profiel. Rijwoningen en geschakelde woningen wisselen elkaar af. De straten zijn overzichtelijk en kijken steeds uit op het groengebied. De verkavelingsrichtingen zijn afgeleid uit het oorspronkelijke landschap.

# stedenbouwkundig plan fase 1



Schetsplan fase 1

## **St. Catharinaweg**

Langs de St. Catharinaweg zullen vrijstaande woningen gebouwd worden op relatief grote kavels. Hier wordt het oorspronkelijke karakter van de weg zoveel mogelijk gehandhaafd. Greppels en sloot blijven en ook de bestaande bomen zullen zoveel mogelijk gespaard blijven.

## **Geluidwerende voorziening Geldropseweg**

Om het wonen in Luchen mogelijk te maken moet een geluidwerende voorziening gemaakt worden aan de Geldropseweg. Om te voorkomen dat Luchen "achter de dijk" gebouwd gaat worden is de verkaveling hierop aangepast. De school zal voor een deel als geluidbuffer werken, verderop zijn er woonwerkoningen gedacht die dóór een groenvoorziening heen steken. Op deze manier ontstaat contact tussen de nieuwe wijk en Mierlo-kern.

# groen



Schets groenplan fase 1

## Groen

Het groen speelt ook 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.

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. Brede hoofdontsluitingen zullen worden begeleid met rijen forse bomen zodat daadwerkelijk groene lanen ontstaan. In de kleinere woonstraten zullen in beperkte mate kleinere bomen worden geplant.

Bestaande sloten en greppels blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. Inritten aan de St Catharinaweg zullen in de vorm van eenvoudige bruggen 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 grote groene ruimte rondom de Luchense wetering wordt deels ingericht als rietzone, deels als open ruimte waar gespeeld en gerecreëerd kan worden. Bij hevige regen kunnen delen onder water lopen, zo ontstaat een natuurlijke overloop voor regenwater.

De gemeente Geldrop-Mierlo wordt in het ontwerp van het groenplan ondersteund door Aksis Landschaps-architectuur uit Den Bosch.

# 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. De interne ring is aan de westzijde van de Wetering geprojecteerd en wordt ook indirect via de Burgemeester Termeerstraat ontsloten. In de wijk geldt een 30km regime. De woonstraten zijn smaller en krijgen een ander profiel dan de hoofdontsluiting. Door met korte straten te werken wordt vanzelf de snelheid beperkt.

## Parkeren

Voor de verschillende woningtypologieën gelden bepaalde parkeernormen.

In fase 1 worden deze als volgt aangegeven:

Rijenwoningen	1,5 pp/woning
Geschakeld/twee-onder-één kap	1,7 pp/woning
Vrijstaand	2 pp/woning
Appartementen	1,5 pp/woning

Een opstelplaats op eigen terrein telt als 1, een garage (zonder extra opstelplaats op eigen terrein) telt als 0,5. Vrijstaande en halfvrijstaande/geschakelde woningen hebben altijd twee opstelplaatsen voor auto's op eigen terrein. Op deze manier kunnen de bestaande oude linten en kleinschalige nieuwe woonstraten ontlast worden van geparkeerde auto's.

# verkeer en parkeren



vrijliggende fietsroutes in rood aangegeven

## Fietspaden

Naast de hoofdonsluiting wordt een fietsstructuur aangelegd. Vanuit beide aansluitingen op de Geldropseweg, bij de Santheuvel West en rotonde Luchen, worden fietsverbindingen met het vrijliggende fietspaden gerealiseerd. Deze worden in verbinding gebracht met de fietsroute langs het Eindhovens Kanaal. Zowel de Geldropseweg als ook de fietsverbinding aan de zuidzijde van het Eindhovens Kanaal maken deel uit van het regionale fietsnetwerk.

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

# woningtypologieën



## Woningtypologieën

In de eerste fase zijn een groot aantal woningtypen te onderscheiden:

- rijwoningen
- geschakelde en/of twee-onder-één kap woningen
- woonwerk woningen
- prijsvraag rietwoningen
- appartementen
- vrijstaande woningen (particulier)
- woonwagens

# architectuur

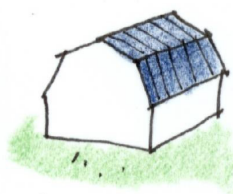


bestaande voorbeelden uit Mierlo



handvorm baksteen, gemêleerd

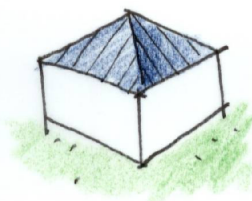
dakvormen in Luchen:



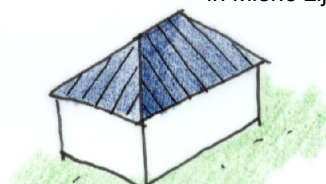
mansardekap



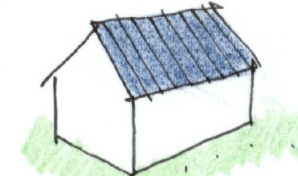
dak met wolfseinden



tent of punt dak



schilddak



zadeldak

## Architectuur

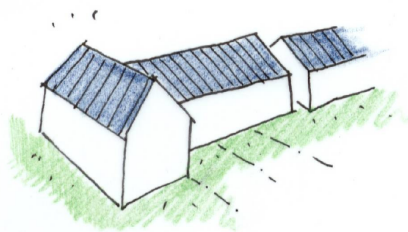
De architectuur in Luchen zal een frisse, hedendaagse vertaling zijn van oorspronkelijke en streekeigen bouwkenmerken. Dit kan ruim geïnterpreteerd worden; vrijstaande langevelboerderijen kunnen bijvoorbeeld als referentie dienen voor rijenwoningen in korte blokken. Bestaande kapvormen kunnen speels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

Om de gewenste sfeer te krijgen van dorps intimiteit en diversiteit is niet gekozen om een architectuurstijl voor te schrijven, zoals jaren '30. 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 diversiteit 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 de volgende pagina's geven de denkrichting aan en dienen als inspiratie. Ook een aantal bestaande woningen in Mierlo zijn gebruikt als referentiebeeld.



# rijwoningen



hoekaccent



verspringende rooilijn, individualiteit



verspringing in goothoogte en accent als onderbreking



bijzondere kapvorm



dakkapellen afgeleid van de gevelverdeling



verspringende rooilijn, bijzondere kapvorm



verspringende rooilijn



individuele gevels in rij

## Massa:

- twee lagen met kap, de kapvorm mag deel uitmaken van de gevel.
- Goothoogte maximaal 6m, nokhoogte maximaal 10m.
- Niet meer dan 6 woningen aaneengesloten, met uitzondering van de 26 levensloopbestendige woningen(\*). Hier zullen door middel van verspringende rooilijnen blokjes van 5 en/of 4tallen ontstaan.
- de individuele gevel van de woning is herkenbaar vormgegeven door toepassing van verschillende hoogtes in bijvoorbeeld goten, ramen en deuren.
- hoekwoningen krijgen een verbijzondering en hebben een tweezijdige oriëntatie.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak, gebogen dak, mansardekap of een samengestelde hiervan.
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt en worden als onderdeel van de woningmassa ontworpen.
- Geen historiserende architectuur.
- Indien er garages worden gemaakt zullen deze 6m achter de erfgrens gebouwd worden zodat er minimaal één auto op eigen terrein geparkeerd kan worden.

## Materialen:

- Hoofdvolume: roodbruine-donkerbruine, gemêleerde handvorm baksteen
- Houtwerk, naturel of geschilderd.
- Keramische antraciete dakpannen (geglazuurd is niet toegestaan) of grijze-donkergrijze leien.

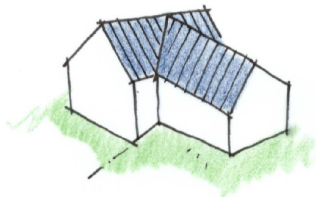
# geschakeld & 2 onder 1 kap



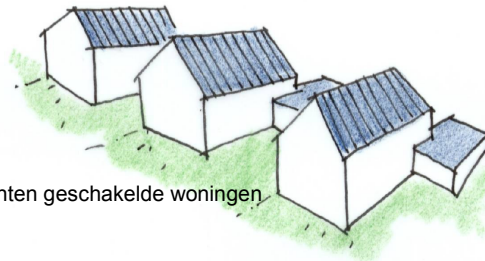
a-symmetrisch volume



dak maakt deel uit van de gevel



a-symmetrisch volume



doorzichten geschakelde woningen

## Massa:

- twee lagen met kap, de kapvorm mag deel uitmaken van de gevel.
- Goothoogte maximaal 6m, nokhoogte maximaal 10m.
- de individuele woning wordt benadrukt en is herkenbaar door toepassing van verschillende hoogtes in bijvoorbeeld goten, ramen en deuren. Twee onder één kap woningen worden a-symmetrisch ontworpen zodat een geleiding in het volume ontstaat.
- hoekwoningen krijgen een verbijzondering in hoogte en/of vorm en hebben een tweezijdige oriëntatie.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak, gebogen dak, pultdak of een samengestelde hiervan.
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt en worden als onderdeel van de woningmassa ontworpen.
- Geen historiserende architectuur.
- garages worden minimaal 10m achter de erfgrans gebouwd worden 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: donkerbruine, antraciete gemêleerde handvorm baksteen
- Houtwerk, naturel of geschilderd in gedekte tinten.
- Keramische antraciete dakpannen (geglazuurd is niet toegestaan) of grijze-donkergrijze leien.



geleiding in volume

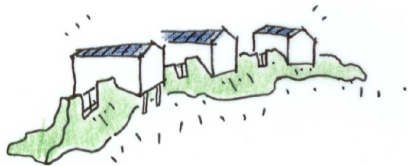


eigen identiteit

# woonwerkwoningen



Koppen in het groen



Parkeren onder de woning



venster

## Woonwerkwoningen

De woonwerkwoningen bestaan uit ca 15 woningen, haaks op de Geldropseweg. De kopwoningen hebben een duidelijk gezicht naar de Geldropseweg. Als eigenwijze huizen verbonden met elkaar door de geluidwerende voorziening bepalen zij het beeld van de wijk aan de hoek Geldropseweg-Santheuvel West.

### Massa:

- Twee lagen met kap, de kapvorm mag deel uitmaken van de gevel.
- Goothoogte maximaal 7m, nokhoogte maximaal 10m. Hellingshoek van schuine dakvlakken is maximaal 30°.
- Niet meer dan 5 woningen aaneengesloten.
- De korte rijen worden als één bouwstrook gezien.
- Hoekwoningen krijgen een verbijzondering en hebben een tweezijdige oriëntatie, kopwoningen aan de Geldropseweg hebben een venster-functie. Dat wil zeggen dat zij transparant zijn, geen gesloten gevels aan de Geldropseweg.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt en worden als onderdeel van de woningmassa ontworpen.
- Geen historiserende architectuur.
- 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.

### Materialen:

- Roodbruine-donkerbruine, gemêleerde handvorm baksteen
- Houtwerk, naturel of geschilderd in gedekte tinten.
- Keramische antraciete dakpannen (geglazuurd is niet toegestaan) of grijze-donkergrijze leien.

# rietwoningen



hout in de gevels



uitzicht wordt benadrukt



rieten dakbedekking



transparantie tussen woningen

## Rietwoningen

Het idee is om de 22 woningen in het riet uit te voeren met behulp van een architectuurprijsvraag. De woningen zullen zowel bijzonder qua architectuur worden als wat betreft duurzaamheid. De woningen hebben een transparant en lichtvoetige uitstraling. De woningen liggen in het centrale groengebied en hebben dan ook géén tuin maar een terras. Er wordt gestreefd naar uitrusting met een individueel warmtepomp systeem.

## Massa:

- twee lagen met kap, of twee lagen met een beperkte derde laag plat. De kapvorm is bijzonder en mag deel uitmaken van de gevel.
- Goothoogte maximaal 7m, nokhoogte maximaal 12m.
- de individuele woning wordt benadrukt en is herkenbaar.
- De woningen hebben een alzijdigheid en spelen in op hun bijzondere ligging, de oriëntatie op het groen en de entreezijde aan de straat. De woning mag "op poten" in het groen staan.
- Geen losse dakkapellen.
- Geen historiserende architectuur.
- Auto's worden onder de woning geparkeerd, of onder een terras of vlonder, behorend bij de woning. Minimaal één auto-opstelplaats op eigen terrein.

## Materialen:

- Gevels in grijze-antraciete handvorm baksteen, leien of natuursteen, hout, staal en glas.
- Houtwerk, naturel of geschilderd in gedekte tinten.
- Houten vlonders als terrassen.
- Dakbedekking, riet, keramische antraciete dakpannen (geglazuurd is niet toegestaan) of grijze-donkergrijze leien.

# vrijstaande woningen



het huis als archetype



rieten daken



bijzondere kapvormen



warme materialen en kleuren



## Vrijstaande woningen

De vrijstaande woningen in fase 1 bevinden zich aan of in de buurt van de st. Catharinaweg. 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. De woningen in het hofje zijn lichter van kleur.

### Massa:

- 1 of 1,5 laag met kap.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak, mansarde kap, wolfdak, schilddak of een samengestelde hiervan.
- Goothoogte max. 5,5m, nokhoogte max. 8m.
- Zijdelingse perceelsgrens tot tot openbaar gebied is minimaal 5m. Zijdelingse perceelsgrens tot naastgelegen perceel is minimaal 3m.
- Eenvoudige massaopbouw, met bijzondere aandacht voor detail in entreepartij, dakranden en dakvorm.
- hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie
- Als dakkapellen worden toegepast maken zij deel uit van het geheel en worden ze mee ontworpen.
- Geen historiserende architectuur (geen stijlkopieën, etc.)

### parkeren

- Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Garages worden minimaal 10m uit de erfgrans gebouwd en minimaal 3m achter de voorgevelrooilijn.

### Materialen:

- St. Catharinaweg/Eksterlaan: Gevels in donkerbruine-rood-paars gemeleerde handvorm baksteen, leien of natuursteen(mat).
- Hofje: Gevels in een zandkleurige tot lichtbruine handvorm baksteen, leien of natuursteen(mat).
- Houtwerk, naturel of in lichte wit-beige-grijstinten geschilderd.
- Dakbedekking in riet, keramische antraciete dakpannen (geglazuurd is niet toegestaan) of grijze-donkergrijze leien.

# brede school & appartementen



## Brede school

De brede school en appartementen vormen de entree voor de wijk Luchen. Ook hier is kleinschaligheid van belang. Een geleding in verticale en horizontale zin is daarbij, gezien het grote programma essentieel.

Programmatisch ligt er een uitdaging binnen het gebouw, openheid richting de Geldropseweg is namelijk een voorwaarde. Hier kunnen niet geluidgevoelige ruimten gesitueerd worden, zodat toch levendigheid en visueel contact met de kern Mierlo ontstaat.

De westzijde moet in hoogte aansluiting bij de nieuwe woningen worden gezocht. De toekomstige functies zijn nog niet allemaal bekend bij het maken van dit boekwerk en een parkeernorm zal dan ook in een later stadium worden vastgesteld.

## Appartementen

Ca 30 appartementen zullen óp en/of tegen de school gebouwd worden. Een ondergrondse parkeergarage voor bewoners en werknemers is noodzakelijk om de parkeerdruk te minimaliseren.



besloten speelplek



eigenzinnige vormgeving



toepassing van hout



open speelplek

# brede school & appartementen



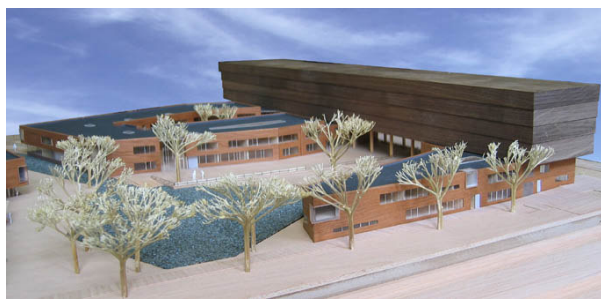
zichtlijnen door het gebouw



dakbedekking loopt door in gevel



verschillende goot/nokhoogten



## Massa:

- Maximaal 3 lagen, accenten in 4 lagen aan de Geldropseweg en de rotonde.
- Kapvorm is samengesteld uit zadeldaken lessenaarsdaken en platte daken. Uitsluitend plat is niet toegestaan.
- Goothoogte max. 12m, nokhoogte maximaal 14m.
- Goothoogte accentbebouwing max. 15m, nokhoogte 17m.
- hoekappartementen hebben een dubbele oriëntatie
- Als galerijen worden toegepast maken zij onderdeel uit van de gevel en de architectuur, geen "aanhangel"
- Geen historiserende architectuur

## parkeren

- Bewoners en werknemers van de brede school parkeren in een ondergrondse parkeerkelder.
- Parkeerplaatsen ten behoeve van het halen en brengen van kinderen op maaiveldniveau worden zo ontworpen dat er ook andere (speel)activiteiten kunnen plaatsvinden.

## Materialen:

- Gevels in donkerbruine-rood-paars gemêleerde handvorm baksteen, hout, leien of natuursteen(mat).
- Houtwerk, naturel of geschilderd in gedekte tinten.
- Dakbedekking hellende daken in riet, keramische antraciete dakpannen (geglazuurd is niet toegestaan) of grijze-donkergrijze leien.



# woonwagenstandplaatsen



aansluiting met kleur en materiaal



## woonwagens

Een zestal woonwagenstandplaatsen worden in de woonwijk geïntegreerd. De toekomstige woningen eromheen vallen in één van de volgende fasen. De materialisering en kleurstellingen dienen aan te sluiten op de overige woningen. De bergingen zullen aan de straatzijde gesitueerd worden in baksteen met een kleine flauwe kap. De erfafscheidingen worden met de bergingen mee ontworpen en bestaan ook uit baksteen.

### Massa:

- 1 of 1,5 laag met kap.
- De kapvorm bestaat uit een zadeldak of schilddak.
- Goothoogte max. 4,5m, nokhoogte max. 7m.
- Zijdelingse perceelsgrens tot één naastgelegen perceel is minimaal 3m.
- Eenvoudige massaopbouw.

### parkeren

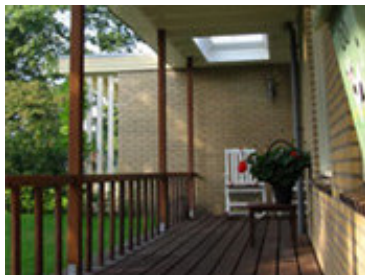
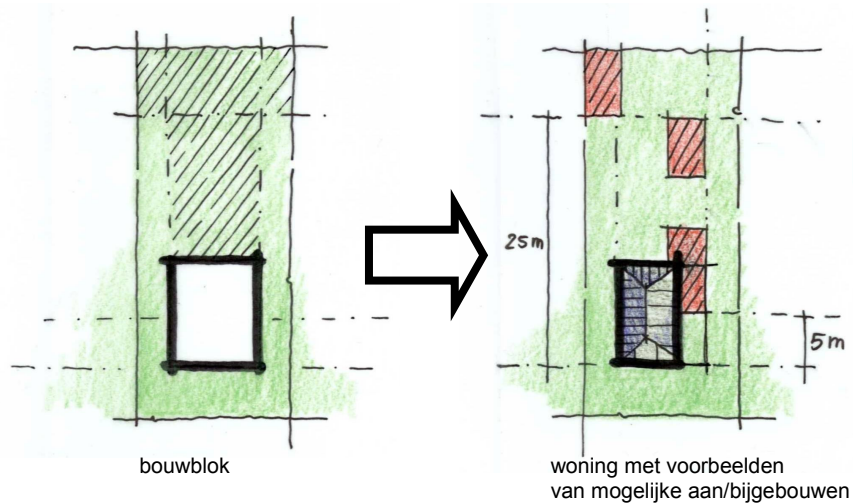
- Minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein.

### Materialen:

- Gevels woonwagens in bruine-rode (warme) tinten in handvorm baksteen(steenstrips) of hout.
- Bergingen aan de straatzijde in bruine-rode handvorm baksteen, eventueel gecombineerd met hout.
- Kozijnen naturel hout of kunststof in lichte wit-beigegrijstinten.
- Dakbedekking in keramische antraciete dakpannen (geglazuurd is niet toegestaan) of grijze-donkergrijze leien. Bitumen donkergrijs tot zwart ook toegestaan.



# Bijgebouwen en aanbouwen



## Bijgebouwen en uit/aanbouwen

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 aaneengeschaald gaan worden. Aanbouwen en bijgebouwen bij vrijstaande woningen mogen daarom alleen áchter het hoofdgebouw 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. Bij vrijstaande woningen is tevens in het uitwerkingsplan opgenomen dat er na 25m. áchter de voorgevelrooilijn in één zijerfgrens gebouwd mag worden.

## Massa

- Ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- plaatsing áchter het bouwblok (zoals dit is aangegeven in het uitwerkingsplan van het bestemmingsplan.)  
Na 25m áchter de voorgevelrooilijn mag er in één zijerfgrens gebouwd worden.
- binnen het bouwblok, moet een aan/uitbouw minimaal 5m. áchter de voorgevelrooilijn van het hoofdvolume geplaatst worden.
- max. 3m goothoogte, max. 4.5m nokhoogte
- In dezelfde stijl en materialisering als het hoofdvolume.

# erfafscheidingen



laag muurtje met haag



staal en hout met klimop



groene haag in zijerfgrens

## Erfafscheidingen

Erfafscheidingen bepalen voor een groot deel het aanzicht van een straat en een wijk. Er wordt in Luchen gestreefd naar een groene inrichting van tuinen. Het is niet wenselijk om voortuinen te verharden. Het groene karakter en de dorpse sfeer wordt voor een groot deel bepaald door tuinen. Op de tekening hiernaast zijn in zwart de erfafscheidingen aangegeven die met de woning mee ontworpen moeten worden.

### Voortuin

Erfafscheidingen in de voortuin bestaan bij voorkeur uit groene hagen van maximaal 1m hoog. Lage muurtjes en/of andere erfafscheidingen zijn maximaal 0,40m hoog en worden mee ontworpen met de woning. De toe te passen kleuren van hekwerken zijn antraciet, donkerblauw of donkergroen. Gemetselde muurtjes worden uitgevoerd in dezelfde steen als de woning.

Het oorspronkelijke karakter van de St. Catharinaweg wordt ook versterkt door erfafscheidingen met groene hagen. Een poort hierin met aan weerszijden lage gemetselde penanten in dezelfde baksteen van het huis is toegestaan. Deze poort en penanten zijn maximaal 1m hoog aan de voor-en zijkant van het perceel.

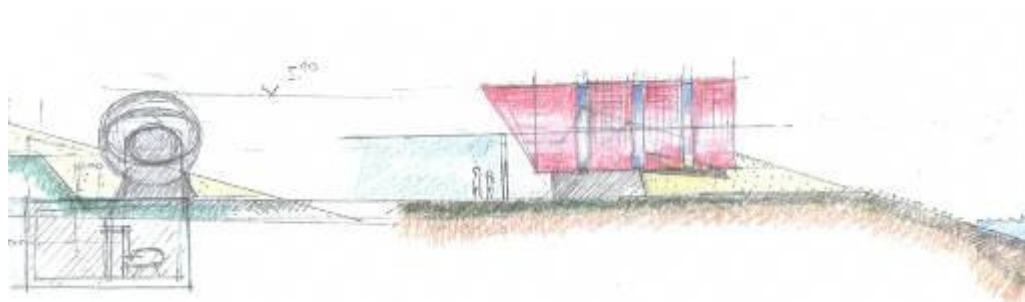
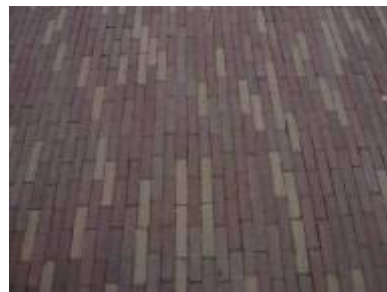
### Zijtuin

Waar de zijtuinen aan openbaar gebied grenzen worden groene erfafscheidingen van maximaal 2.00m hoog geplaatst. 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).

# openbaar gebied



bestaande wegprofiel Luchen



schetsontwerp voor het nieuwe rioolgemaal

## **Straatprofielen nieuw**

In de nieuwe woonstraten zullen met elementenverharding worden ingericht, waarbij zo mogelijk met gebakken materialen gewerkt wordt 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 toe te voegen voor bezoekers. Deze zullen in onopvallende materialen, bijvoorbeeld halfverharding worden gerealiseerd.

## **Bruggen**

Over de Luchense Wetering zullen een aantal bruggen aangelegd worden. Dit zal in volgende fases uitgevoerd worden.

## **Spelen**

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



# randvoorwaarden algemeen



## **regenwaterinfiltratie op eigen terrein**

Regenwater wat op woningen en openbaar gebied valt wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geïnfiltreerd. Dat betekent dat er voorzieningen aan de woningen getroffen moeten worden in de vorm van bijvoorbeeld infiltratiekratten in de tuin. 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**

Voor de gemeente Geldrop-Mierlo geldt het "Convenant duurzaam bouwen voor de nieuwbouw". Ook aannemers, corporaties en projectontwikkelaars in de regio hebben het convenant ondertekend. De partijen verplichten zich hiermee tot het zoveel mogelijk hanteren van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Door de MDRE is een aangepaste Basislijst Duurzaam Bouwen voor particulieren bouwers opgesteld, die standaard wordt uitgereikt als een bouwvergunning wordt aangevraagd. Bouwers dienen alle vaste maatregelen en 70% van de variabele maatregelen uit de lijst uit te voeren. Voor Luchen geldt een verscherping van de geldende EPC van 0,8. In de eerste fase van Luchen wordt een warmtepompsysteem aangelegd, dat betekent dat er geen gas in de woningen is. Dit warmtepompsysteem wordt gezien als een extra maatregel en valt buiten de te behalen EPC norm van 0,8.

## **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.