



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Beeldkwaliteitsplan Bezorgershof
Gemeente Geldrop-Mierlo



colofon

projectnaam
Beeldkwaliteitsplan Bezorgershof

datum
7 maart 2024

projectnummer
P05473

opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

BRO
projectleider
JVo

projectteam
BCo, PDa

bron kft
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4	4	Bebouwing	15	6	Semi-private buitenruimte	22
1.1	Aanleiding	4	4.1	Principes	15	7	Openbare ruimte	23
1.2	Planlocatie	4	4.1.1	Bouwmassa en gevelbeeld	15	7.1	Principe openbare ruimte	23
1.3	Doel beeldkwaliteitsplan	5	4.1.2	Materialen en uitstraling	15	7.2	Doel inrichting openbare ruimte	23
1.4	Terugvalperiode	5	4.1.3	Daklandschap	15	7.3	Winkelrondje creëren	24
1.5	Architectenregister	5	4.2	Beeldkwaliteitsrichtlijnen en referentie-beelden bebouwing	16	7.4	Ontsluiting en parkeren	24
1.6	Opbouw beeldkwaliteitsplan	5	4.2.1	Bouwmassa en gevelbeeld	16			
			4.2.2	Materialen en uitstraling	17			
			4.2.3	Daklandschap	18	8	Toekomstgericht bouwen	25
2	Context Bezorgershof	6	5	Overgangszone	19	8.1	Natuurinclusief bouwen	25
2.1	Geschiedenis Bezorgershof	6	5.1	Principes	19	8.2	Klimaatadaptief bouwen	25
2.2	De bestaande situatie Bezorgershof	7	5.1.1	De plint	19			
2.2.1	Functie	7	5.1.2	Groene bufferzone	19	9	Zo zou het Bezorgershof kunnen trans-formeren*	26
2.2.2	Karakteristieken van de gebouwen buitenste schil	7	5.1.3	Balkons, loggia's en dakterrassen	19			
2.2.3	Lage verblijfswaarde Bezorgershof	7	5.2	Beeldkwaliteitsrichtlijnen en referentie-beelden overgangszone	20			
2.2.4	Organische groei	7	5.2.1	De Plint	20			
			5.2.2	Buitenruimte op maaiveld	21			
			5.2.3	Balkons, loggia's en dakterrassen	21			
3	De visie op het Bezorgershof	8						
3.1	Beoogde situatie	8						
3.2	Het concept voor beeldkwaliteit	8						
3.3	Doel van de transformatie	9						
3.3.1	Transformatie openbare ruimte	9						
3.3.2	Toevoegen van programma	9						
3.3.3	Behouden van parkeren en laden en lossen	9						
3.4	De algemene ontwikkelprincipes	9						
3.5	Faseerbaarheid	13						
3.5.1	Een samenhangend maar divers beeld	13						
3.5.2	Ontwikkelingsmogelijkheden voor het naastgelegen perceel	13						
3.5.3	Zorgvuldige inpassing in de bestaande situatie	13						
3.6	Beeldkwaliteitseisen op 3 onderdelen	14						

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het centrum van Geldrop is volop in ontwikkeling. Met name de ambitie om 800 woningen aan het (groot) centrum van Geldrop toe te voegen, zal een grote ruimtelijke impact hebben. Nieuwe (woning)bouwplannen zullen moeten voldoen aan de in 2019 vastgestelde 'Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop' alsmede aan nieuwe (ruimtelijke) kaders, welke de gemeente in samenspraak met BRO in 2021 heeft opgesteld. Tegelijkertijd rusten er op de gronden in het centrum van Geldrop veelal verouderde planologische regels waaronder de beheersverordening 'Kern Geldrop'. Het huidige juridisch-planologische regime biedt ruimte aan ontwikkelingen die niet langer passen binnen de actuele ruimtelijke en ook functionele visie voor het centrum. Dit speelt met name in het gebied 'Bezorgershof'.

Om vooruitlopend op het opstellen van een nieuw planologisch regime ongewenste ontwikkelingen rondom het Bezorgershof te voorkomen, heeft de gemeenteraad meermaals voorbereidingsbesluiten genomen; de laatste keer op 30 mei 2023. Voorliggend beeldkwaliteitsplan voorziet in de welstandskaders voor de verdere uitwerking van de ruimtelijke visie en het stedenbouwkundig plan. Verder gaat dit beeldkwaliteitsplan enkel in op de binnenzijde, voor de buitenzijde geldt het beeldkwaliteitsplan 'Centrum Geldrop een plek met hart' (2016).

1.2 Planlocatie

De planlocatie is het Bezorgershof, het hof wordt gevormd door de bebouwingswanden aan de straten Heuvel, Korte Kerkstraat en Langstraat. Deze straten zijn onderdeel van het kernwinkelgebied van Geldrop. Ten noorden van het plangebied zijn het Marktpllein en Horecaplein gelegen. Door de centrale ligging midden in het centrum zijn er veel winkels en voorzieningen gevestigd in het plangebied en in de directe omgeving. Het Bezorgershof zelf is momenteel voornamelijk in gebruik als parkeervoorziening en laad- en losruimte. Middels 3 doorsteeken is het Bezorgershof bereikbaar, de doorsteek vanuit de Langstraat is toegankelijk voor autoverkeer.



Figuur 1: Aanduiding planlocatie

1.3 Doel beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter de stedenbouwkundige visie en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.4 Terugvalperiode

Als gemeente en initiatiefnemer wil je dat de ontwikkeling voldoet aan het beoogde kwaliteitsniveau, maar ook in de toekomst het kwaliteitsniveau behoudt. Het BKP zorgt voor een samenhangend en consistent ontwerp, draagt het bij aan duurzame ontwikkeling en toekomstbestendig beeld. Het BKP kent hierdoor geen terugval naar een minder regime. Het welstandsniveau is ‘niveau 0, beeldkwaliteitsplan’ en geldt voor onbepaalde tijd.

1.5 Architectenregister

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

1.6 Opbouw beeldkwaliteitsplan

Ter verheldering en leesbaarheid wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en beoogde nieuwe situatie van het Bezorgershof toegelicht. Daarna worden de beeldkwaliteitseisen per onderdeel omschreven, daarbij is een opsplitsing gemaakt tussen gebouw, overgangszone (van gebouw naar buitenruimte) en de openbare ruimte.

De beoogde beeldkwaliteit wordt tekstueel omschreven en wordt kracht bijgezet door middel van referentiebeelden en ondersteunende prinsipschetsen. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie, het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.

2 Context Bezorgershof

2.1 Geschiedenis Bezorgershof

De positie van Geldrop als nederzetting vindt haar grondslag vermoedelijk rond de 13e eeuw wanneer de Heer van Geldrop een versterkte woning bouwt, niet ver van de Grote en Kleine Heuvel en aan de Kleine Dommel. Door wegen aan te leggen van de Grote Heuvel naar de Kleine Heuvel (de Langstraat), van de Grote Heuvel naar de watermolen (Wielstraat) en van beide gehuchten naar de kerk (Kerkstraat en Korte Kerkstraat) ontstond er een centrum. Dit stratenpatroon staat nu nog bekend als het Carré.

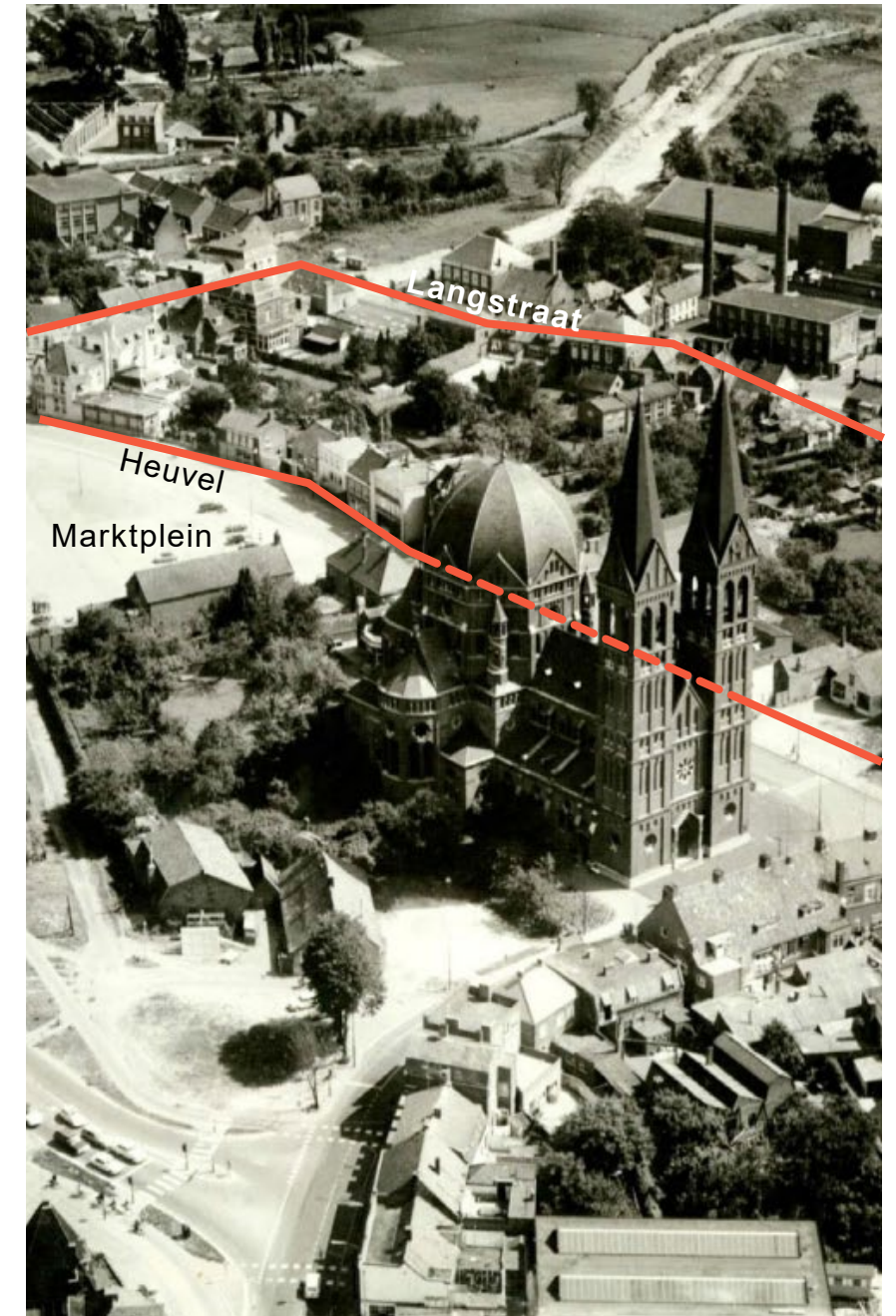
Daarmee is het Bezorgershof één van de oudste stedenbouwkundige structuren van Geldrop. De vele verschillende aanwezige tijdlagen, functiemix en zichtbare organische groei maken dit vandaag de dag nog duidelijk zichtbaar.



Figuur 2: Geldrop 1866



Figuur 3: Het Bezorgershof heden



Figuur 4: Geldrop 1947

2.2 De bestaande situatie Bezorgershof

2.2.1 Functie

Het plangebied ‘Bezorgershof’ is onderdeel van het centrum van Geldrop. Het gebied is een divers gebied met verschillende stedelijke functies. In tegenstelling tot de publieke schil is de binnenzijde van het Bezorgershof voornamelijk gericht op parkeren op zowel openbaar als privaat terrein. Verder zijn aan de binnenkant enkele winkels gevestigd en bevinden de magazijnen en leveringspunten zich hier. Centraal in het plangebied is een parkeerterrein gelegen, dat bereikbaar is via de Langstraat. Verder zijn er hier twee voetgangersdoorgangen naar het centrum.

2.2.2 Karakteristieken van de gebouwen buitenste schil

De buitenste schil van het Bezorgershof bestaat grotendeels uit drielaagse bebouwing uit de twintigste eeuw. Dertien panden hiervan zijn ook aangeduid als karakteristiek/cultuurhistorisch waardevol, drie zijn gemeentelijk monument en één gebouw is aangeduid als rijksmonument. Een groot deel van de overige panden beschikt echter over weinig beeldkwaliteit en sommige sluiten minder aan op het dorpse karakter van dit gebied.

2.2.3 Lage verblijfswaarde Bezorgershof

De binnenzijde van het Bezorgershof bestaat hoofdzakelijk uit parkeren en achterkanten van de winkels. De enkele voorkanten van winkels die op het Bezorgershof zijn gericht, hebben over het algemeen weinig uitstraling. Ook zijn de beperkt aanwezige groene ruimtes van het Bezorgershof in private handen en worden deze niet gebruikt als verblijfsruimte. Dit alles zorgt ervoor dat de verblijfswaarde in het Bezorgershof laag is.

2.2.4 Organische groei

De omschreven ontstaansgeschiedenis brengt veel verschillende tijdlagen met zich mee, dit uit zich in veel fysieke verschillen. Maar ook kadastraal is het plangebied zeer divers ingedeeld en zijn er veel verschillende eigenaren in het Bezorgershof aanwezig wat het realiseren van nieuwe ontwikkelingen complex maakt.



Figuur 5: Buitenste schil



Figuur 7: Karakteristiek gebouw aan de buitenste schil



Figuur 6: Parkeerterrein in de binnen schil



Figuur 8: Doorgang vanuit Heuvel

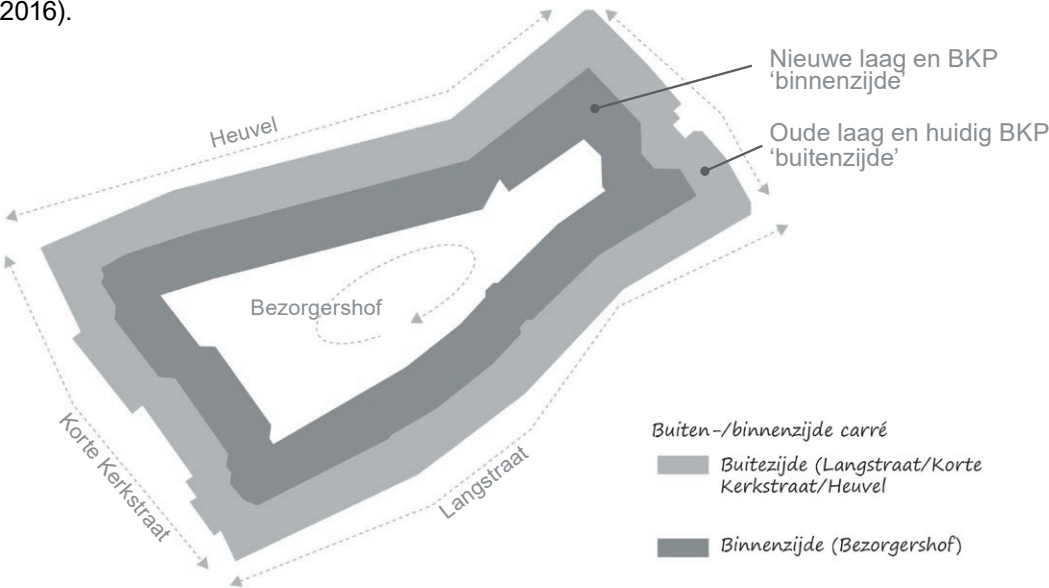
3 De visie op het Bezorgershof

3.1 Beoogde situatie

De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. Het is belangrijk dat de dorpschaal en maat behouden blijft. Dit wordt voorzien door een fijnmazige bouwstructuur met aangename steegjes, pleintjes en hofjes te stimuleren. Verder dient het silhouet van het blok intact te blijven. De vorm en hoogte aan de buitenzijde zijn leidend, nieuwbouw aan de binnenzijde is niet dominant ten opzichte van de buitenzijde. Verder is het van belang dat de ruimtes op de begane grond enigszins flexibel kunnen worden ingevuld met een oriëntatie op de openbare ruimte, om in te spelen op de hoge dynamiek die kenmerkend is voor centrumgebieden en inspeelt op trends en ontwikkelingen in de toekomst.

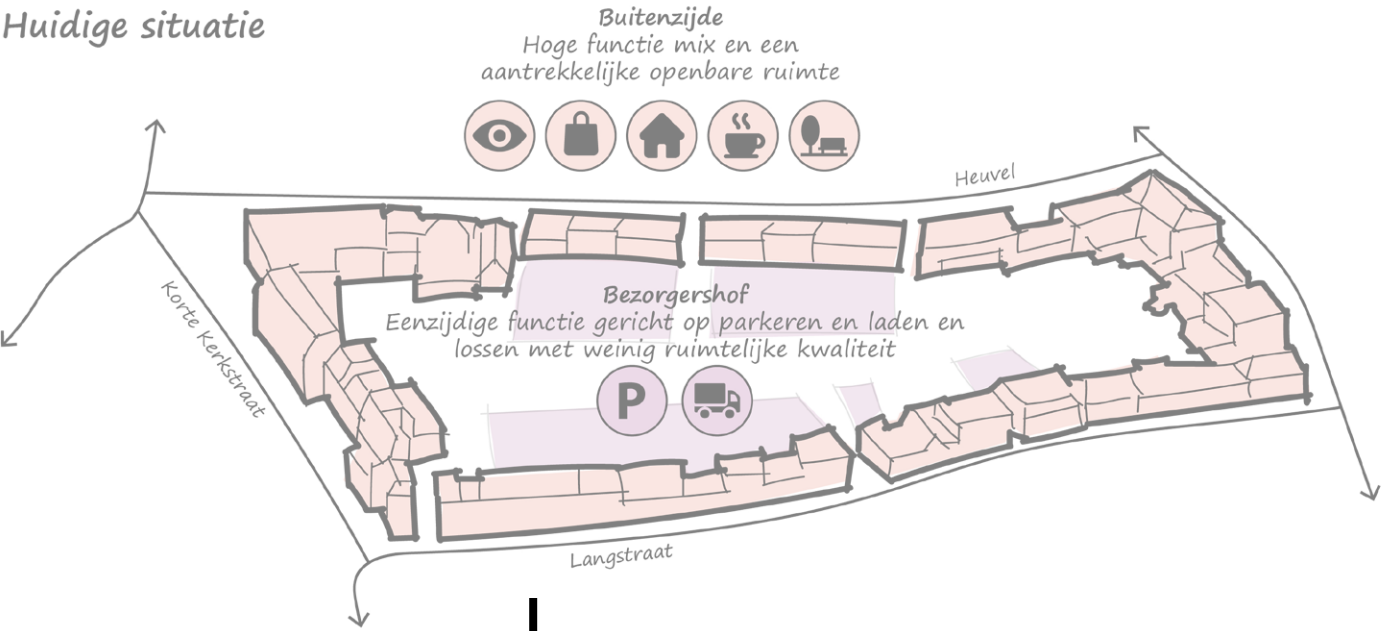
3.2 Het concept voor beeldkwaliteit

Het Carré is het oudste bouwblok van Geldrop. Aan dit oude stukje Geldrop wordt een nieuwe laag toegevoegd: 'intieme groene binnenzijde'. Deze nieuwe laag kenmerkt zich als een intieme, groene en natuurlijke binnenruimte. Qua beeldkwaliteit onderscheidt deze binnenruimte zich van de omgeving door de groene en natuurlijke uitstraling, dit wordt mogelijk gemaakt door middel van haagjes en bomen, maar ook door gevelgroen. De uitstraling mag in contrast zijn met de buitenzijde van het carré. Essentieel is wel dat het aansluit op het dorps karakter van Geldrop. Voorliggend beeldkwaliteitsplan gaat enkel in op de binnenzijde, voor de buitenzijde geldt het beeldkwaliteitsplan 'Centrum Geldrop een plek met hart' (2016).

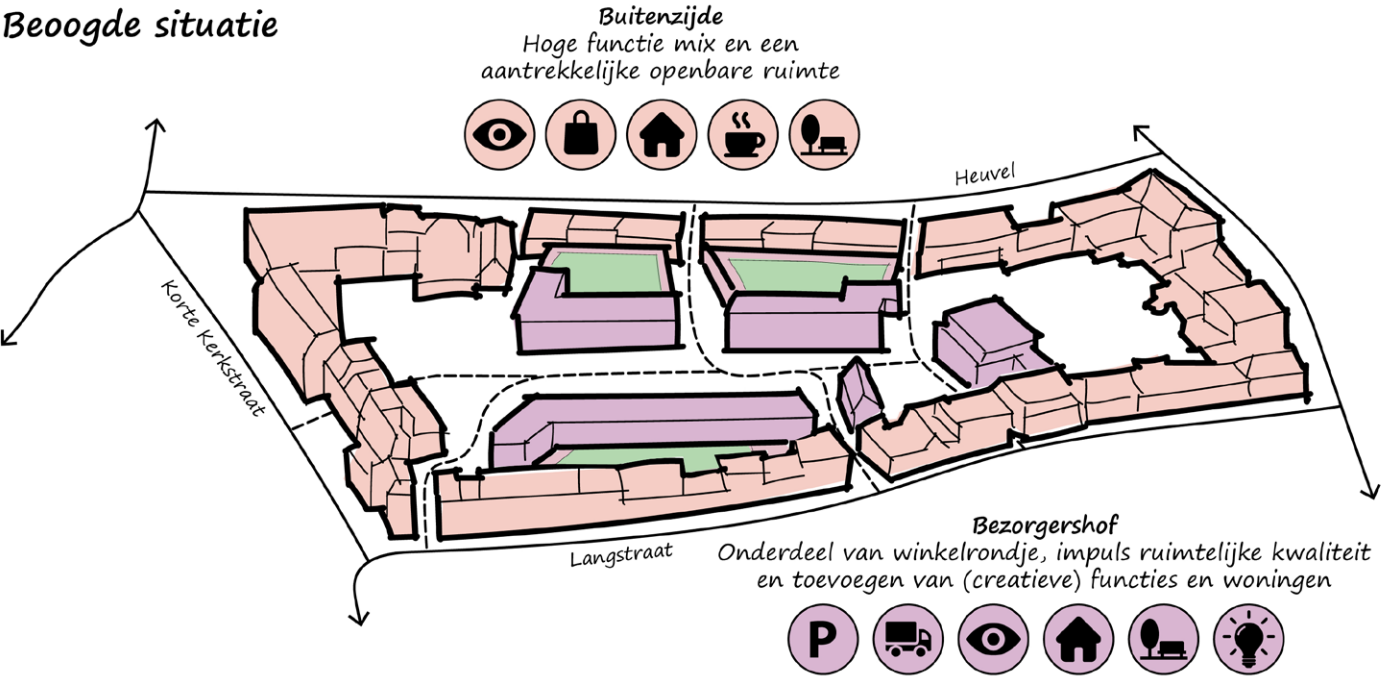


Figuur 9: Werkingsgebied van voorliggend beeldkwaliteitsplan

Huidige situatie



Beoogde situatie



Figuur 10: Huidige en beoogde situatie van het Bezorgershof

3.3 Doel van de transformatie

De overkoepelende ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van het Bezorgershof te verbeteren. De binnenzijde van het carré kent nu een eenzijdige verkeersfunctie, er is namelijk volop ruimte voor parkeren en laden en lossen. De lage ruimtelijke kwaliteit in combinatie met de eenzijdige functie is een gemiste kans in het centrum van Geldrop. Door de centrale ligging, nabijheid van voorzieningen en eigen identiteit heeft het Bezorgershof veel potentie in zich, middels de transformatie wordt beoogd deze potentie te benutten. De transformatie van het Bezorgershof is tweeledig. Enerzijds zal de openbare ruimte welkome verandering ondergaan, anderzijds draagt het toevoegen van programma op privé gronden bij aan het beoogde toekomstbeeld.

3.3.1 Transformatie openbare ruimte

Doel is om het Bezorgershof een impuls te geven op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Belangrijk daarbij is om de functie van het Bezorgershof uit te breiden, het moet een volwaardig onderdeel worden van het centrum en het winkelrondje. Dit geeft het hof een gewenste functiemix wat resulteert in levendigheid en een aantrekkelijke uitstraling. Het wordt een prettige verblijfsplek binnen het winkelrondje, dat als start-, eind- of rustpunt van een bezoek aan het centrum van Geldrop kan gelden. Door een nieuwe groene inrichting speelt de transformatie in op het veranderende klimaat, hittestress en wateroverlast wordt teruggedrongen. Daarnaast zorgt het toevoegen van groen voor extra ruimtelijke kwaliteit, zo wordt het zicht op minder aantrekkelijke gevels en geparkeerde auto's bijvoorbeeld beperkt.

3.3.2 Toevoegen van programma

Op de private gronden grenzend aan het hof zijn nu veelvuldig achterkanten van percelen in het zicht, hierdoor wordt de openbare ruimte onder andere door blinde gevels en hekwerken begrensd, wat een negatief effect heeft op de sfeer in de openbare ruimte. Door het toevoegen van programma kunnen deze achterkanten transformeren tot aantrekkelijke voorgevels. Hierdoor ontstaat een kwalitatieve inkadering van het Bezorgershof. Ook zorgt het voor zicht en levendigheid wat de sociale veiligheid ten goede komt. In en rond het centrum van Geldrop bestaat de ambitie om ca. 800 wonningen toe te voegen, het nieuwe programma voor de Bezorgershof levert hier een bijdrage aan.

3.3.3 Behouden van parkeren en laden en lossen

Niet alles gaat op de schop, de huidige functie van parkeren en laden en lossen is van groot belang voor het algeheel functioneren van het centrum. Deze functies zullen dan ook behouden blijven in het Bezorgershof. Daarnaast dient de bescheiden maat en schaal behouden te blijven.

3.4 De algemene ontwikkelprincipes

Om met de transformatie het beoogde doel te behalen zijn 9 ontwikkelprincipes opgesteld. Aan de hand van deze principes zal er sprake zijn van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling, waarbij rekening wordt gehouden met de omgeving en toch de nodige veranderingen teweeg gebracht kunnen worden. Alle individuele ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de hiervoor beschreven principes en doelen. Op de volgende pagina's worden deze algemene ontwikkelprincipes nader toegelicht.

1. Volwaardig onderdeel van het winkelrondje

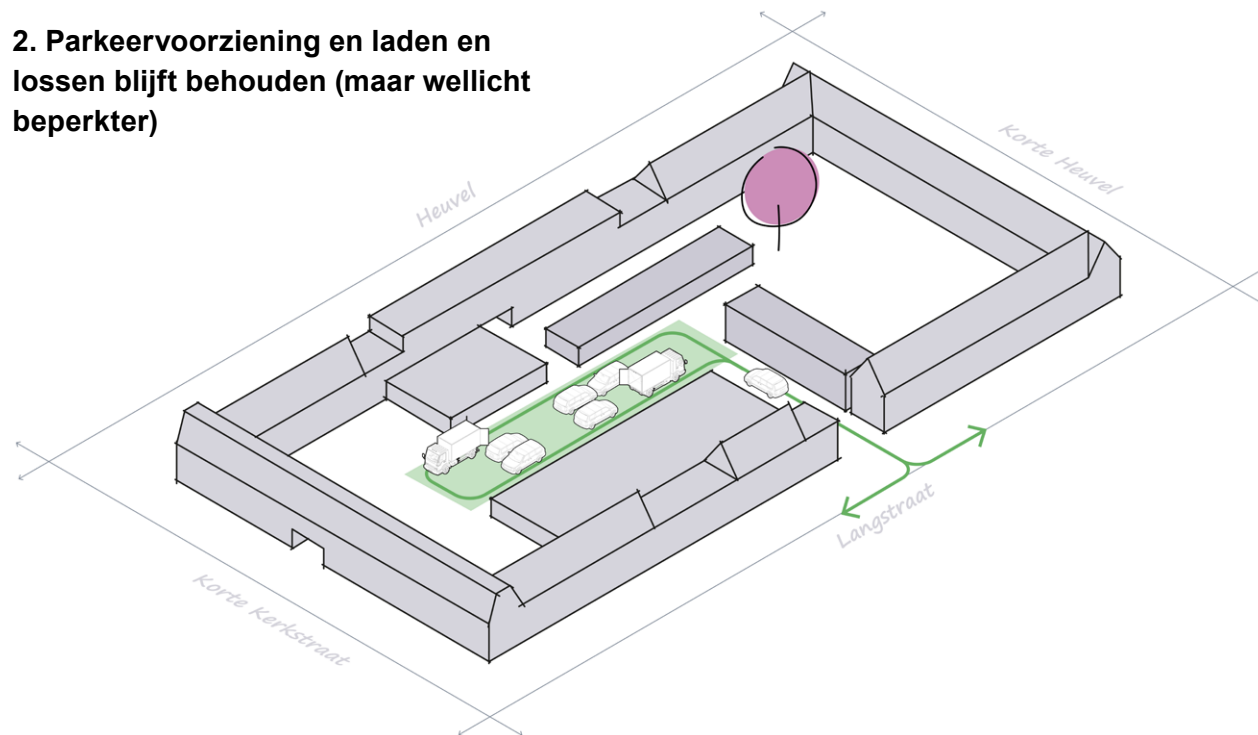
Het creëren van een goede doorwaadbaarheid, door goede aansluitingen op het carré en met eventueel nieuwe aantakkingen wordt het Bezorgershof een volwaardig onderdeel van het winkelrondje. Het Bezorgershof wordt onderdeel door (nieuwe) verbeterde routes, groen ruimtes, woningen. Echter komen er geen nieuwe winkels binnen het Bezorgershof.

2. Parkeervoorziening en laden en lossen blijft behouden

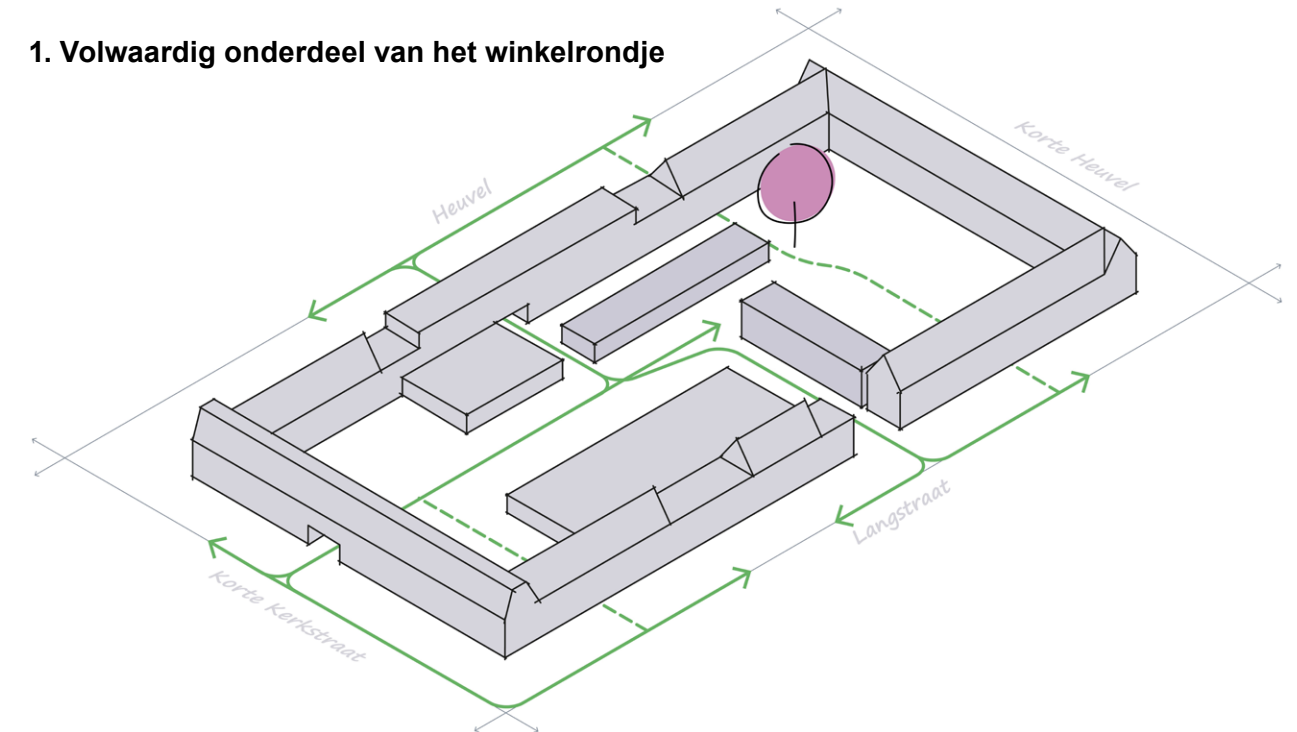
De huidige functie van parkeren en laden en lossen is van grote waarde voor het centrum. Daarom blijven deze functies behouden. Het hof kan gelden als start- en eindpunt van een winkelrondje in het centrum. Daarnaast kunnen de winkels aan het carré goed worden voorzien in bezorging van goederen.

3. De open ruimte blijft behouden

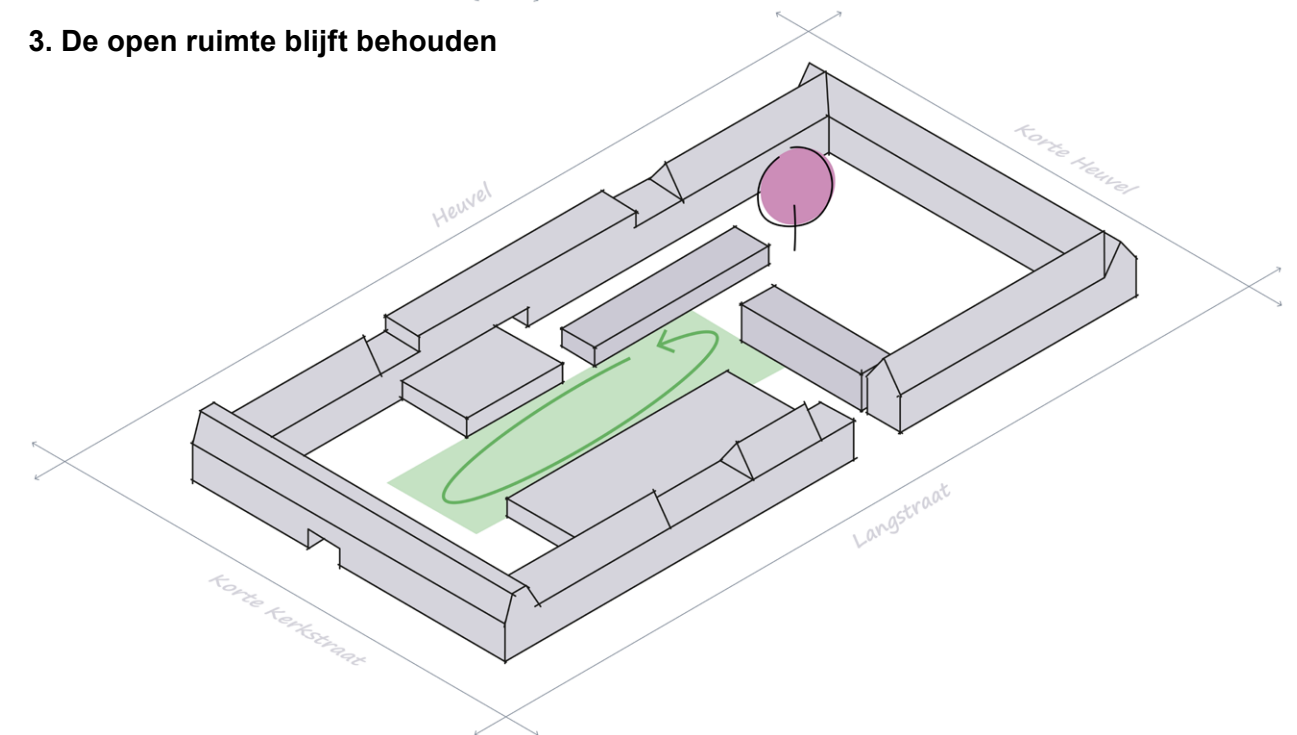
Licht, lucht en ruimte zijn belangrijk in een stedelijk weefsel, daarom blijft de huidige openbare ruimte vrij van bebouwing.



1. Volwaardig onderdeel van het winkelrondje



3. De open ruimte blijft behouden



4. De openbare ruimte wordt een verblijfsruimte

Als volwaardig onderdeel van het winkelrondje komt er meer activiteit in het Bezorgershof. Dit wordt extra gestimuleerd door in te zetten op verblijfskwaliteit. Hierdoor wordt de sociale veiligheid in het hof bevorderd.

5. Sterke verbindingen met het carré

Voor een goede verbinding met het carré worden de doorgangen opgewaardeerd. Op het gebied van licht-toetreding, begrenzing van de doorsteken en materialisering moet verbetering komen. Dit maakt de doorsteken aantrekkelijker en veiliger voor voetgangers.

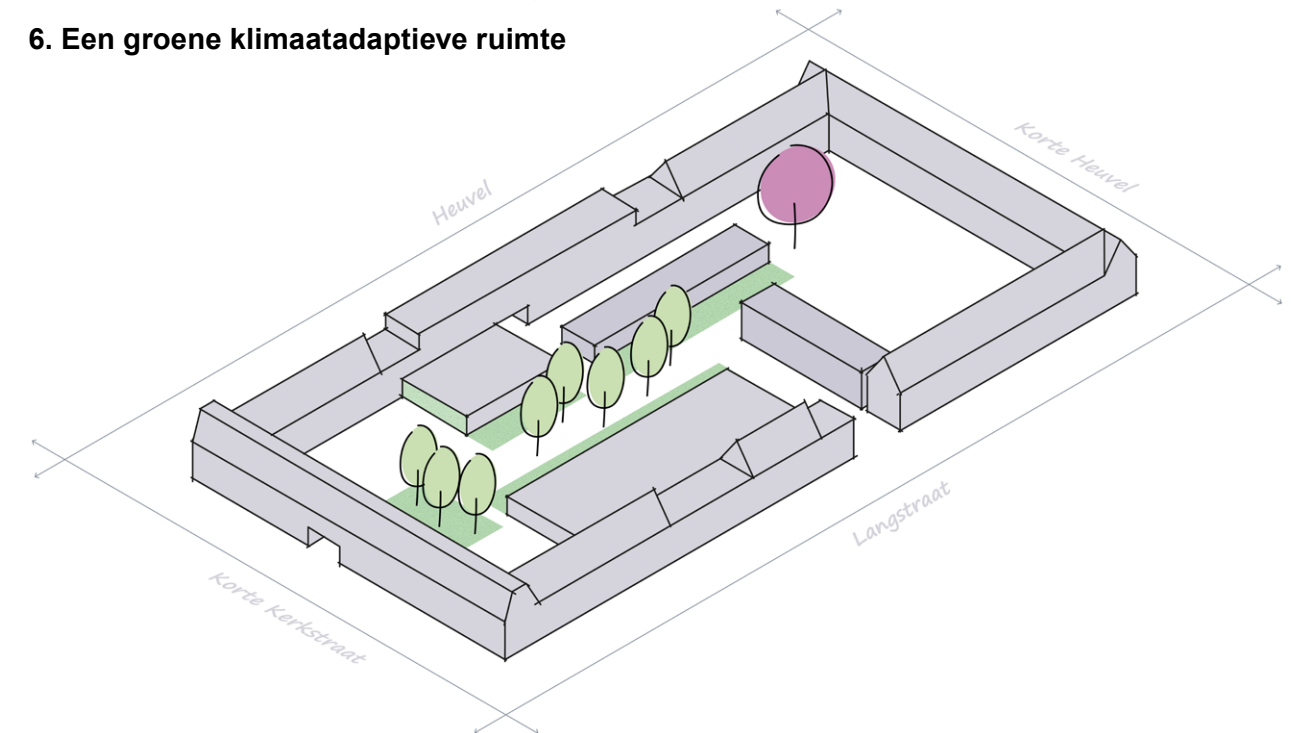
6. Een groene klimaatadaptieve ruimte

Het vergroenen van de (openbare) ruimte en het vergroenen van de gevels versterkt de ruimtelijke kwaliteit in het hof. Daarnaast heeft het een belangrijke klimaatadaptieve werking doordat hittestress en wateroverlast teruggedrongen kan worden. Ook op ecologisch vlak heeft dit grote meerwaarde. Het toevoegen van inheemse groenruimte stimuleert de biodiversiteit.

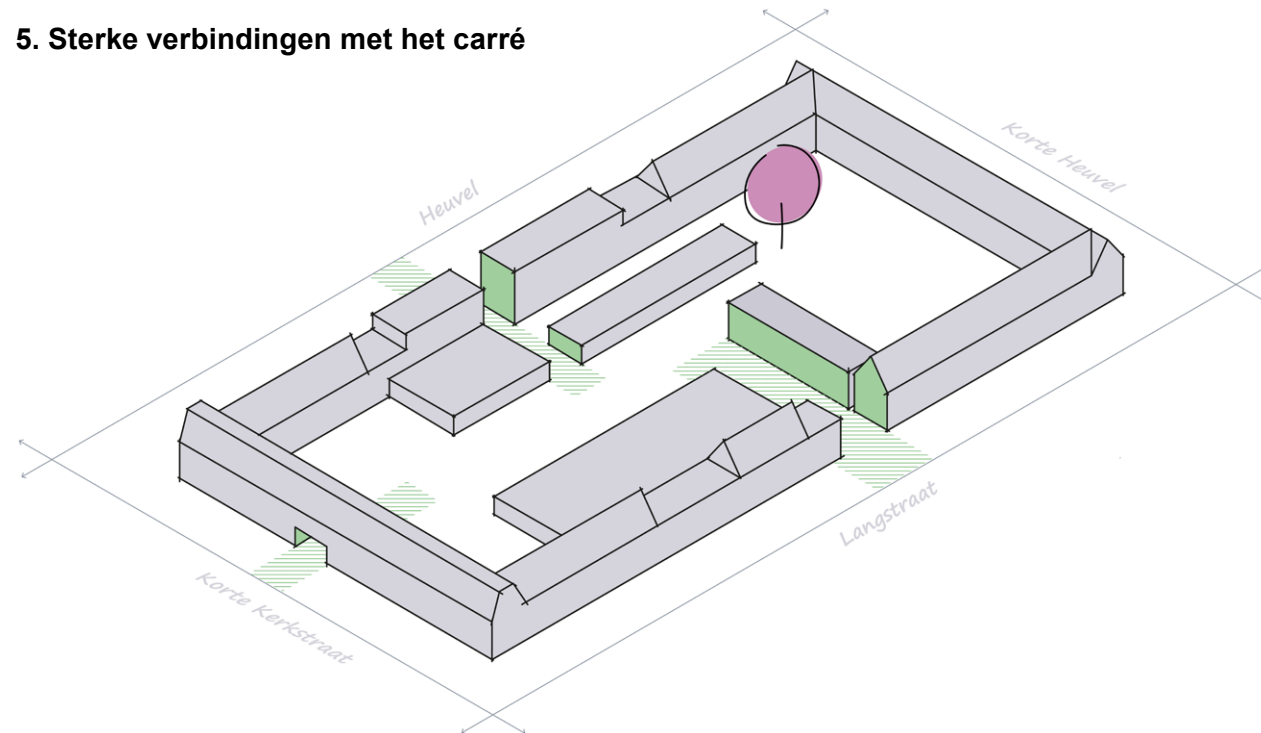
4. De openbare ruimte wordt een verblijfsruimte



6. Een groene klimaatadaptieve ruimte



5. Sterke verbindingen met het carré



7. Transformeren achterkanten

Achterkanten van percelen met blinde gevels en hekwerken van lage kwaliteit begrenzen nu de openbare ruimte. Dit komt de sfeer en ruimtelijke kwaliteit niet ten goede. Transformaties van deze achterkanten tot aantrekkelijke begrenzingen zorgen voor een kwaliteitsimpuls. Dit kan tijdelijk van aard zijn, bijvoorbeeld door middel van vergroenen van gevels. Met het maken van voorgevels aan het hof wordt een toekomstbestendige transformatie bereikt.

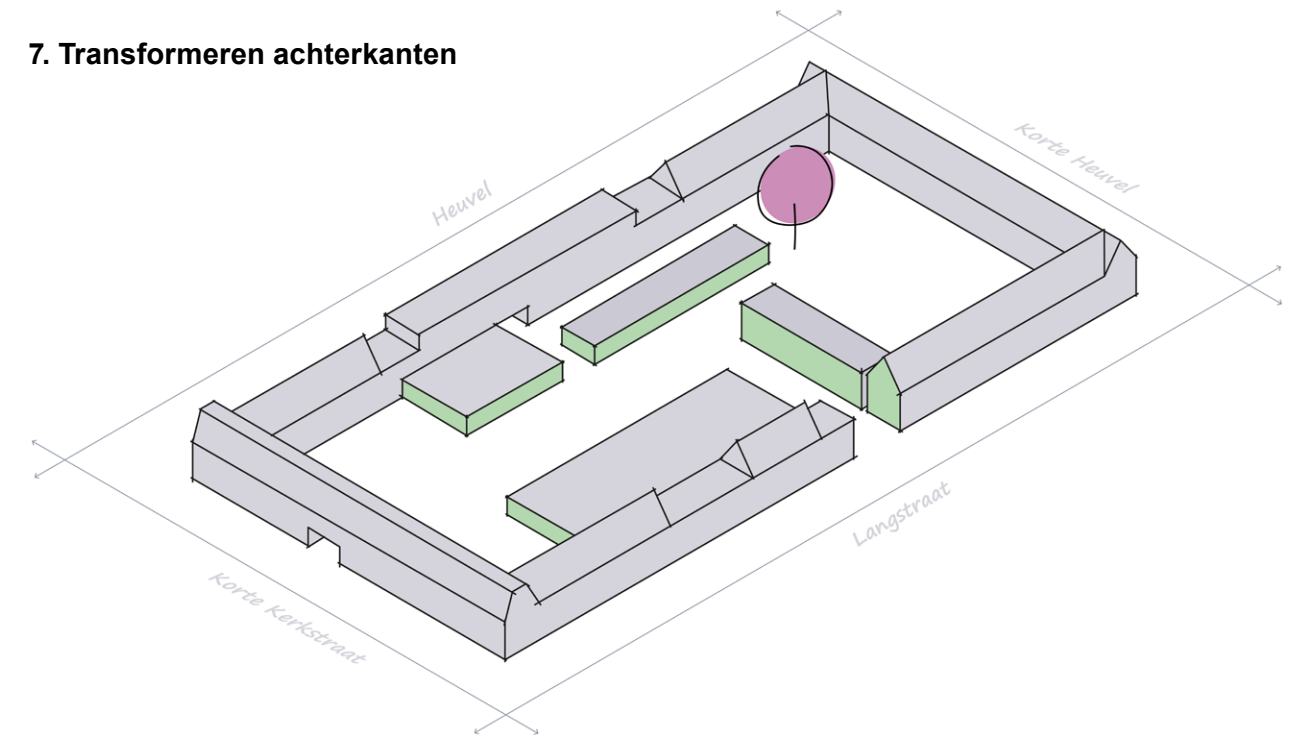
8. Toevoegen van programma

Grote stappen op de algehele visie van het Bezorgershof worden behaald door het toevoegen van voorkanten aan het hof. Voorgevels van nieuwe woningen aan de openbare ruimte zorgen voor een aantrekkelijke begrenzing van de ruimte. Daarnaast ontstaat interactie en levendigheid in en rondom het hof wat toekomstbestendige transformatie bereikt.

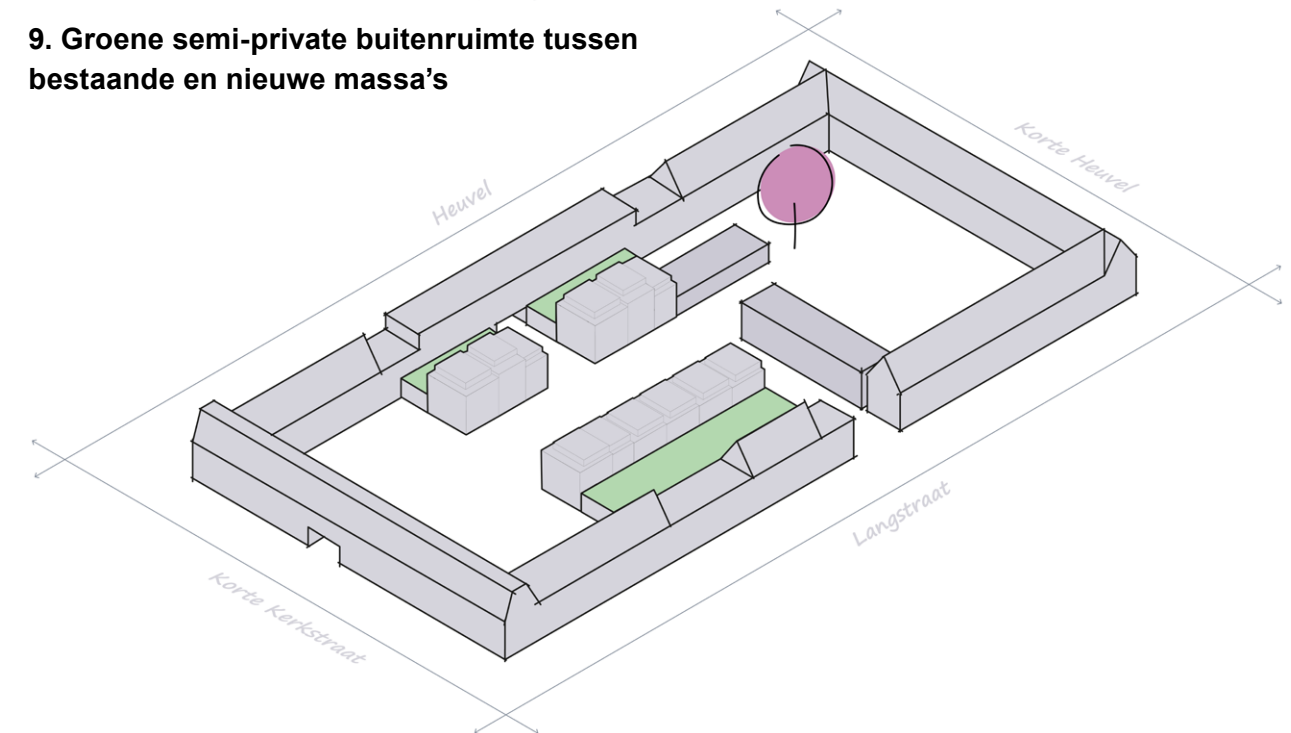
9. Groene semi-private buitenruimte tussen bestaande en nieuwe massa's

Tussen de het nieuwe programma en de bestaande bebouwing ontstaat een nieuwe type ruimte. De benodigde open ruimte tussen de bestaande en de nieuwe massa's is essentieel voor het behoud van licht toetreding en privacy. Ter plaatse van deze tussenruimte kunnen semi-private buitenruimte een plek krijgen, welke tevens als buffer tussen beide massa's kan fungeren.

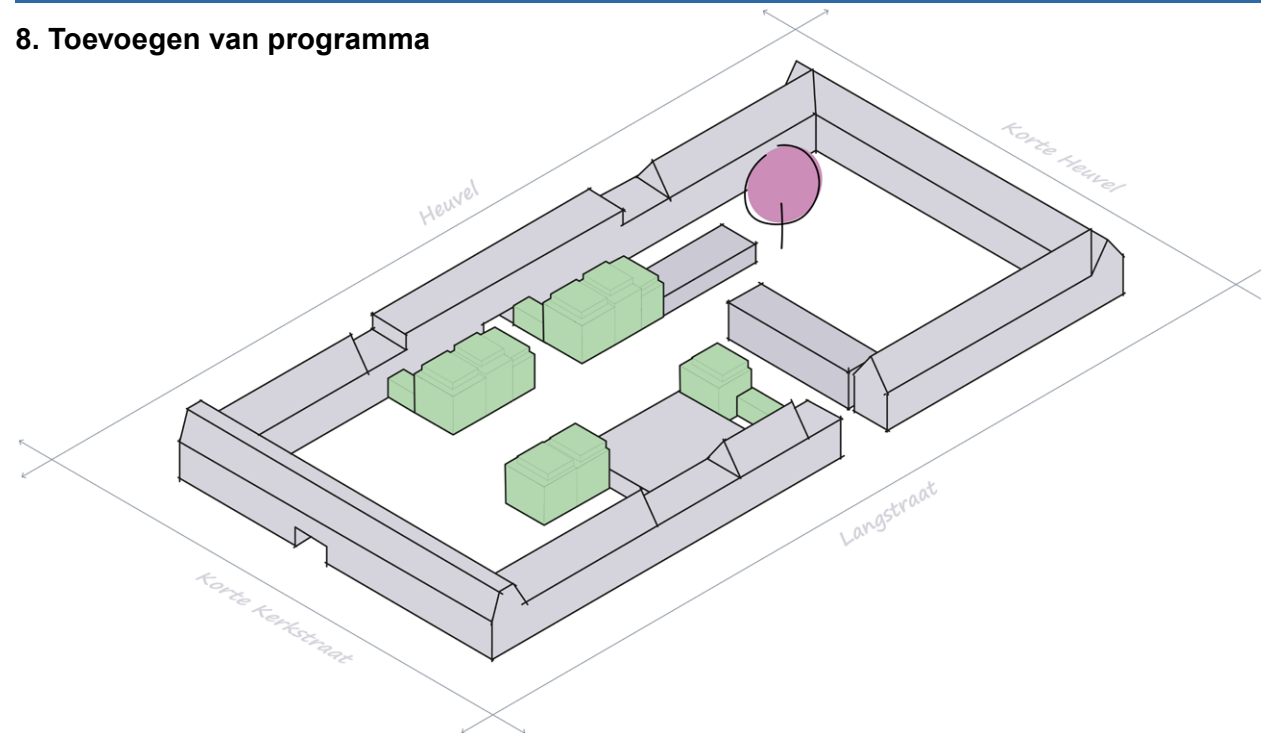
7. Transformeren achterkanten



9. Groene semi-private buitenruimte tussen bestaande en nieuwe massa's



8. Toevoegen van programma



3.5 Faseerbaarheid

Het eigendom in en rondom het Bezorgershof is erg versnipperd. Deze versnippering geeft zijn charme door de zichtbare organische groei. Maar dit maakt ontwikkelingen ook complex. Dit gegeven eist dat ieder perceel individueel en over een verschillende tijdsspanne ontwikkeld moet kunnen worden, oftewel een faseerbare transformatie is het uitgangspunt. Met dit in het achterhoofd zijn verschillende ontwikkelprincipes opgesteld zodat het de individuele ontwikkelingen ten alle tijden bijdragen aan de overkoepelende visie.

3.5.1 Een samenhangend maar divers beeld

De geparcelleerde uitstraling is een kracht van het Bezorgershof, voorkomen dient te worden dat de nieuwe begrenzing van het hof als één gevel aan gaat voelen. De pandsgewijze opbouw dient daarom gewaarborgd te blijven. Een gefaseerde ontwikkeling vergt echter extra sturing op het gebied van beeldkwaliteit. Bij individuele ontwikkelingen ligt een onsamenhangend beeld op de loer, in het volgende hoofdstuk wordt nader toegelicht hoe daar grip op gehouden kan worden.

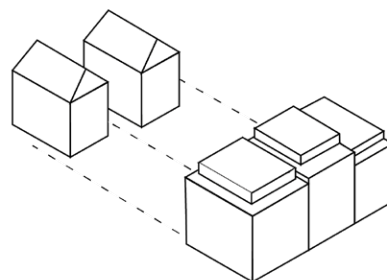
3.5.2 Ontwikkelingsmogelijkheden voor het naastgelegen perceel

Het risico bestaat dat ontwikkelingen in een vroeg stadium andere ontwikkelingen in een latere fase uitsluiten. Om dit te voorkomen dienen bijvoorbeeld zijgevels, waarnaast een andere ontwikkeling verwacht kan worden, vrij te blijven van gevelopeningen. Wel kunnen deze gevels in een tijdelijke situatie verbijzonderd worden, bijvoorbeeld door middel van uniek metselwerk, groen of muurschilderingen. Op hoekpercelen zijn daarentegen gevelopeningen juist gewenst ten behoeve van goede hoekoplossingen.

3.5.3 Zorgvuldige inpassing in de bestaande situatie

Voor een goede ruimtelijke ordening is de positie van (nieuwe) bebouwing essentieel. Door voldoende afstand te bewaren tot omliggende panden blijft privacy en lichtinval gewaarborgd, een bezonningsstudie kan hiervoor geeist worden. Een richtlijn is om ongeveer dezelfde afstand vrij te houden tussen gebouwen als de hoogte van de gebouwen zelf. Voldoende ruimte is ook van belang voor begroeiing, bijvoorbeeld de rode beuk deze dient over voldoende groeiruimte te beschikken.

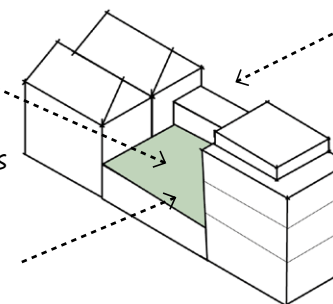
Een samenhangend maar divers beeld



Parceleren van gebouwen

Groene semi-private buitenruimte tussen bestaande en nieuwe massa's

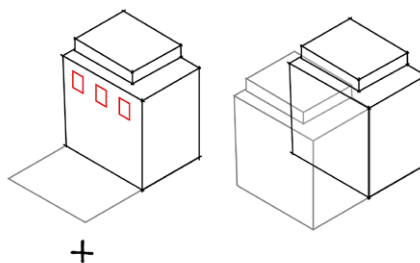
Voldoende afstand tussen gebouwen voor lucht, licht en ruimte



Het ondergeschikte bouwdeel is maximaal 1 bouwlaag op de eerste verdieping

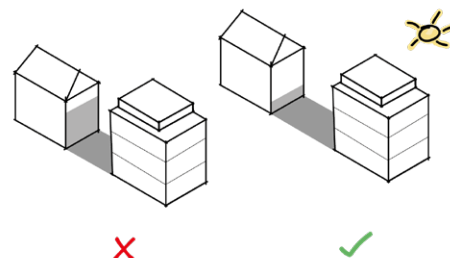
Bebouwingshoogte tussen bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing

Ontwikkelingsmogelijkheden voor het naastgelegen perceel

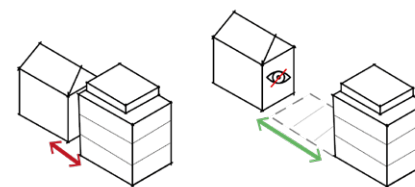


Bouwmogelijkheden van burens niet uitsluiten

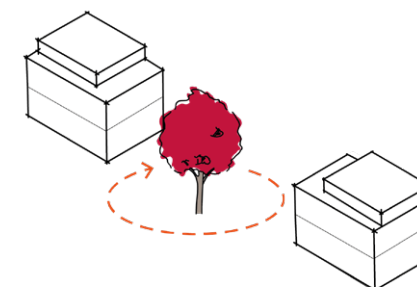
Zorgvuldige inpassing in de bestaande situatie



Voldoende bezonnning



Voldoende afstand tussen gebouwen



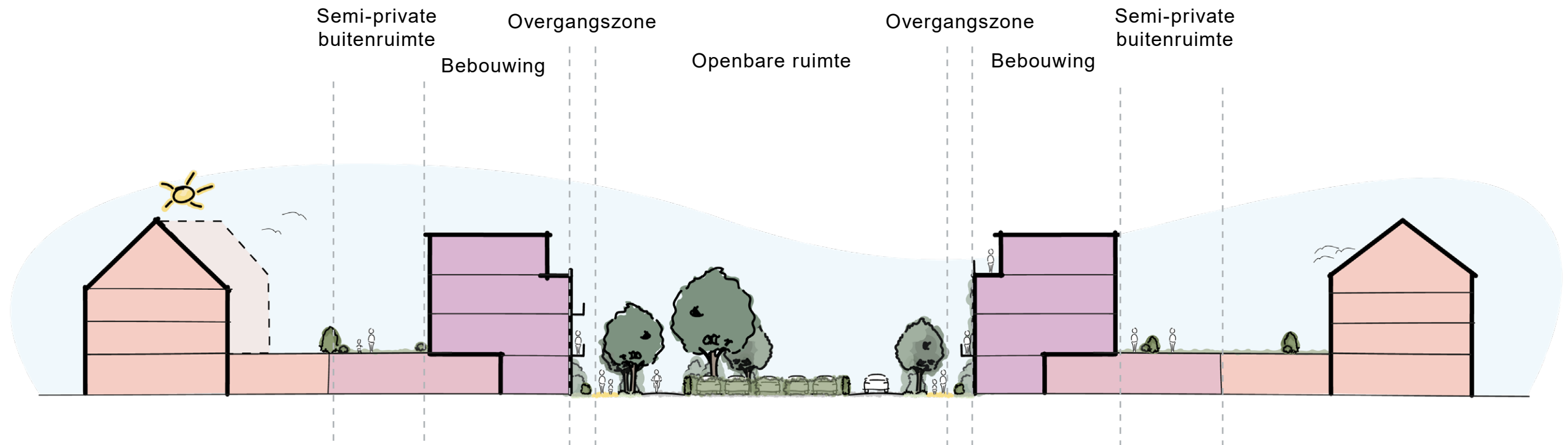
Lucht en licht ruimte behouden voor de monumentale rode beuk

3.6 Beeldkwaliteitseisen op 4 onderdelen

Het beeldkwaliteitsplan voorziet op 4 onderdelen verschillende kwaliteitseisen:

- Bebouwing
- Semi-private buitenruimte
- Overgangszone van gebouw naar buitenruimte
- Openbare ruimte.

Per onderdeel wordt er op de volgende pagina's aan de hand van ontwikkelprincipes richting gegeven aan de beoogde ontwikkeling. Vervolgens wordt er door middel van beeldkwaliteitsrichtlijnen en referentiebeelden het beoogde beeld nader toegelicht.



Figuur 11: Aanduiding van de onderdelen waarbinnen beeldkwaliteitseisen worden gesteld

4 Bebouwing

4.1 Principes

4.1.1 Bouwmassa en gevelbeeld

Een van de belangrijkste uitgangspunten voor nieuwbouw is een passende schaal en massa van de nieuwbouw. Bouwmassa's dienen een bescheiden schaal te hebben. Een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen, waarbij de bovenste laag een setback is, vormt het uitgangspunt. Verspringende rooilijnen en onderbreking van horizontale lijnen dragen bij aan kleinschaligheid. Een onrustig gevelbeeld is hierbij uitgesloten.

4.1.2 Materialen en uitstraling

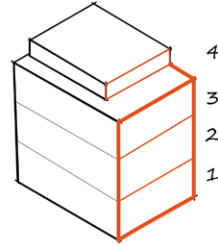
Natuurlijke materialisering en kleurtinten van bebouwing sluiten aan bij het bescheiden karakter. Voor een rustig aanzicht zijn borstwering hoofdzakelijk in hetzelfde materiaal als de gevel. Blinde gevels worden zo veel mogelijk vermeden. Indien deze wel in het zicht zijn (in tijdelijke situaties) kunnen deze verbijzonderd worden door middel van beplanting, bijzonder metselwerk of muurschilderingen.

4.1.3 Daklandschap

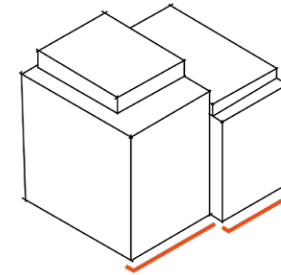
De juiste omgang met daken draagt bij aan de gewenste identiteit en schaal van het binnenhof. Met een gevarieerd en onderscheidend dak- landschap wordt de eigen identiteit van de binnenzijde herkenbaar. Dit wordt bereikt door het toepassen van setbacks. De bovenste bouwlaag ligt iets terug ten opzichte van de rooilijn, hierdoor ontstaat er een speels beeld. Tevens biedt dit ruimte voor private buitenruimtes. Gevoelsmatig wordt hiermee eveneens de bouwhoogte teruggedrongen.

Bouwmassa en gevelbeeld

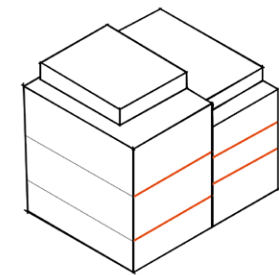
4 bouwlagen met de bovenste een setback



Verspringing in rooilijn

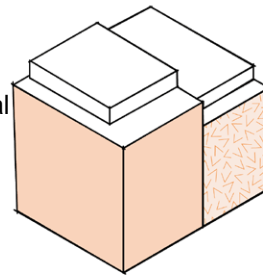


Voorkom horizontale lijnen

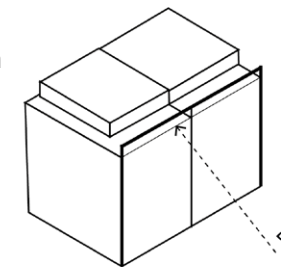


Materialen en uitstraling

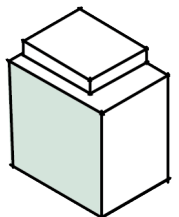
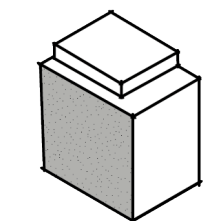
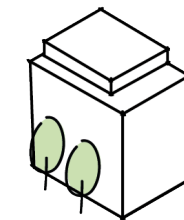
Baksteen als hoofdmateriaal



Borstwering in hoofdzakelijk zelfde materiaal als gevel



Zo min mogelijk blinde gevels aan openbare ruimte



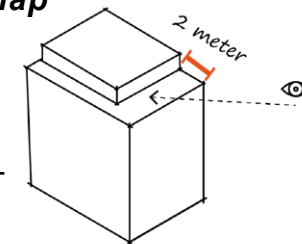
Beplanting

Muurschildering

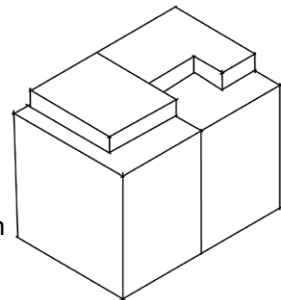
Groene gevels

Daklandschap

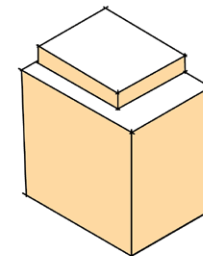
4e bouwlaag aan zicht onttrokken door setback van minimaal 2 meter



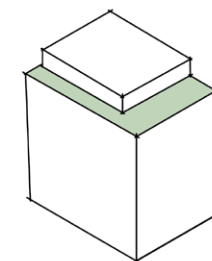
Erfafscheiding zelfde materiaal als gevel, bij voorkeur door verspringing in hoofdvolume



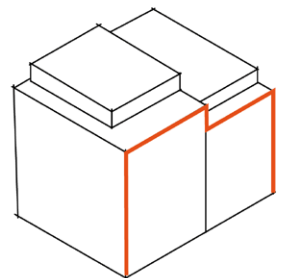
Setback in samenhang ontworpen met gehele gebouw



Vergroenen van de toplaag is mogelijk



Variatie in gevelhoogte en borstweringhoogte



4.2 Beeldkwaliteitsrichtlijnen en referentiebeelden bebouwing

4.2.1 Bouwmassa en gevelbeeld

- Maximaal 4 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag een setback vormt.
- Rooilijnen grenzen aan de openbare ruimte.
- Oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte, gesloten gevels aan de openbare ruimte zijn uitgesloten.
- Nadruk op individuele perceelsgewijze gevelbeeld (bijv. in materialisering en vormgeving) en verticale gevelgeleding (schaalverkleining van bouwmassa).
- Horizontale geleding in de plint, al dan niet verspreid over meerdere panden, dient te worden voorkomen.
- Verspringende rooilijnen dragen bij aan het organische beeld.
- Pandsgewijze wisselende bouwhoogten zijn vereist, de afwisseling geeft een gevarieerd beeld.
- Fijne detaillering en sculpturale verbijzonderingen die verwijzen naar het buitenzijde van het carré.
- Plasticiteit (toepassen van reliëf in de gevel) of dieptewerking d.m.v. verspringingen in het hoofdvolume en in de detaillering in het gevelvlak, zoals met kozijnen, vensterluiken, entreepartijen, etc. is gewenst.
- De nieuwe bouwblokken zijn voorzien van balkons en dakterrassen waar voldoende ruimte is voor groen.
- Bijgebouwen, balkons, etc. zijn integraal onderdeel van de architectuur van de hoofdmassa en worden meeontworpen.
- De achterzijde van de bouwmassa biedt ruimte voor collectieve daktuinen.



Figuur 12: Divers beeld, door verticale geleding, verspringende rooilijn, plasticiteit en verschillende hoogtes



Figuur 13: Setbacks zijn onderdeel van de architectuur van de hoofdmassa



Figuur 14: Privé buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur van de hoofdmassa



Figuur 15: 4 bouwlagen waarvan de bovenste een setback



Figuur 16: Verschillende hoogtes geven een gelaagd beeld

4.2.2 Materialen en uitstraling

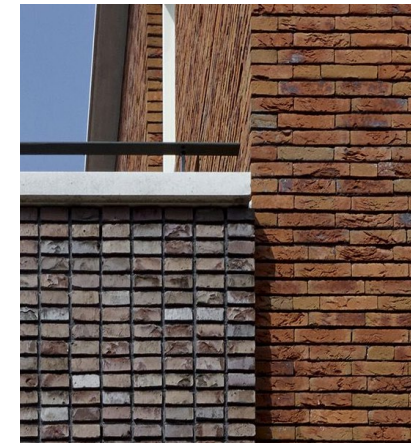
- Het gebouw heeft een hoogwaardige uitstraling met natuurlijke materialisering.
- Leidend materiaal is baksteen.
- Hoofdzakelijk worden maximaal 2 materialen gebruikt in gevels.
- Als secundaire materialen zijn traditionele natuurlijke materialen zoals verschillende kleuren bakstenen, hout en gebakken dakpannen of vergelijkbaar duurzame materialen zoals zink mogelijk.
- Betonnen gevelstenen, plaatmateriaal, geglaazuurde dakpannen, kunststoffen en hoogglanzende en/of spiegellende materialen zijn uitgesloten.
- Materiaaleigen kleuren gebruiken zoals baksteen of hout.
- Felle en/of fluorescerende tinten zijn uitgesloten.
- Het toevoegen van gevelgroen wordt gewaardeerd. Dit verbetert de klimaatadaptiviteit en leefbaarheid van het gebied.



Figuur 17: Subtiële toepassing van gevelgroen



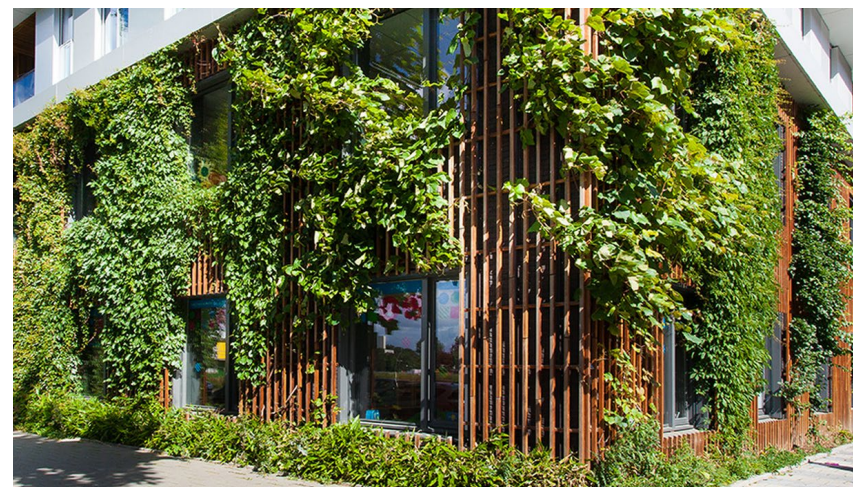
Figuur 18: Gevarieerd gebruik van baksteen icm groen



Figuur 24: Gevarieerd gebruik van baksteen



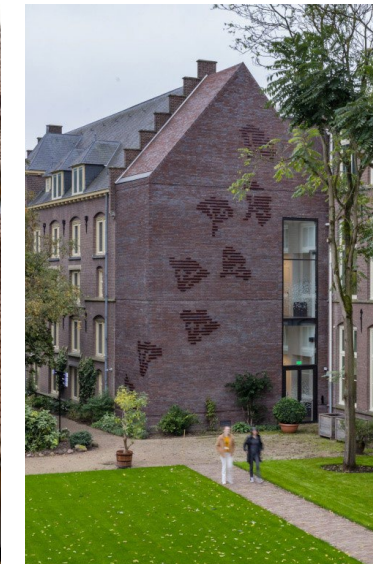
Figuur 19: Hoogwaardig metselwerk en fijne details zorgen voor plasticiteit



Figuur 20: Groene plinten en gevels



Figuur 22: Baksteen als basismateriaal



Figuur 23: Bijzonder metselwerk in zijgevel



Figuur 21: Hoogwaardig metselwerk en fijne details zorgen voor plasticiteit

4.2.3 Daklandschap

- Maximaal 4 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag een setback vormt.
- Variatie in de uitstraling van de setback door middel van afwisseling in verspringing en hoogte.
- De setback is georiënteerd aan de openbare ruimte.
- De setback dient minimaal 2 meter te verspringen ten opzichte van de rooilijn.
- De setback en bijbehorende zichtbare elementen, zijn integraal onderdeel van het ontwerp van het gebouw en worden dus meeontworpen.
- De balustrade van de setback is het verlengde van het metselwerk van de gevel, dit mag een open metselwerk zijn. Glas of hekwerk kunnen worden toegestaan als ondergeschikt materiaal.
- De ruimte die de setback geeft, wordt bij voorkeur groen ingevuld voor een verbetering van de klimaatadaptatie. Dit in aanvulling op de verblijfs- of verkeersruimte.
- Erfafscheidingen (schuttingen) tussen woningen (op de setbacks) dienen zo veel mogelijk uit het zicht vanuit het straatbeeld te zijn. De scheidingen dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectuur en meeontworpen te worden.
- Zonnepanelen, (airco-)installaties en andere ontsierende elementen dienen zo veel mogelijk uit het zicht te zijn geplaatst en geïntegreerd te worden in het ontwerp van het gebouw.



Figuur 29: Verspringing in de setbacks



Figuur 30: Borstwering is hetzelfde materiaal als de gevel



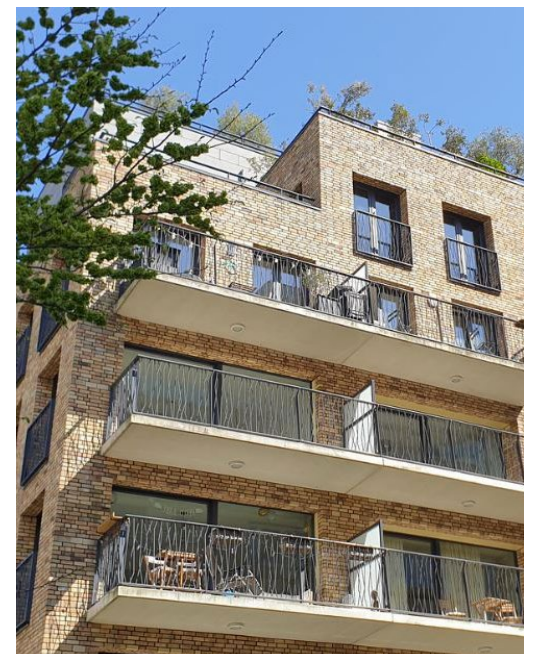
Figuur 31: Variatie in setbacks en hoogtes



Figuur 32: Variatie in setbacks en hoogtes



Figuur 33: Variatie in hoogtes



Figuur 34: Groene inrichting van de setback

5 Overgangszone

5.1 Principes

5.1.1 De plint

Een goede interactie tussen binnen en buiten is essentieel voor de levendigheid van het binnenhof. Door variatie in entrees wordt de levendigheid en sociale controle versterkt. De voorkanten van de bebouwing zijn bestemd voor interactieve plinten. In de zijkanten en achterkanten kunnen bergingen en stallingen komen.

5.1.2 Groene bufferzone

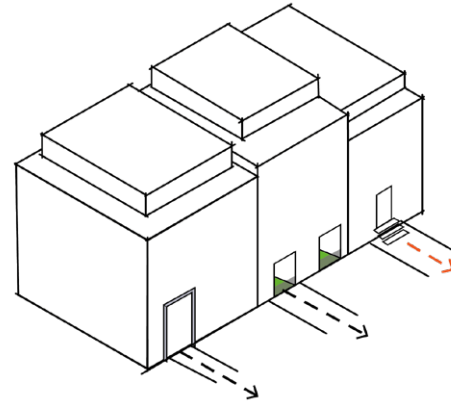
De voordeuren en entrees moeten duidelijk zichtbaar zijn. Hierdoor wordt er sociale controle gecreëerd. De overgangszone tussen gebouw en openbare ruimte wordt een bufferzone. Dit geeft de woning privacy. Deze bufferzone is tevens inzetbaar als groene zone tussen voordeur en maaiveld, door deels inpandige buitenruimte of door een overgang door middel van verhoogde begane grond in het gebouw wordt de overgang minder hard gemaakt. Met deze ontwerpprincipes creëer je sociale veiligheid en een goede overgang naar het maaiveld. Een deel van de bufferzone kan gebruikt worden d.m.v. een bankje, dit geeft het hof een eigen identiteit en sfeervol gevoel. Echter blijft deze zone ten alle tijden openbare ruimte en geen privé ruimte.

5.1.3 Balkons, loggia's en dakterrassen

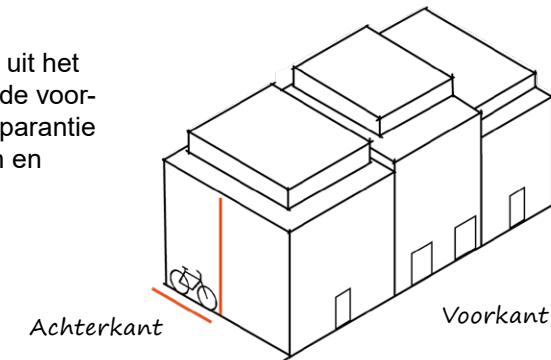
Om een goede interactie tussen binnen en buiten te krijgen is het van belang dat iedere woning een prettige buitenruimte heeft. Door een afwisseling van privaat, semi privaat en collectief wordt de overgangszone gevarieert ingericht. Dit maakt de verbinding tussen privé en openbaar aantrekkelijker. De afwisseling maakt het aanzicht bovendien gevarieerd.

De Plint

Diversiteit in de plint maakt het aanzicht interessant

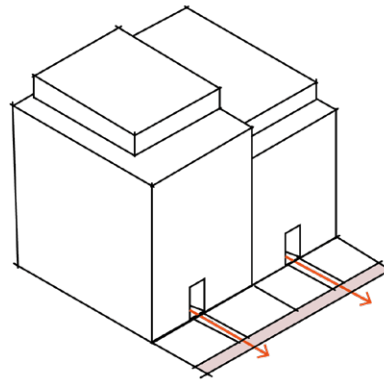


Bergingen uit het zicht, aan de voorzijde transparantie met ramen en deuren

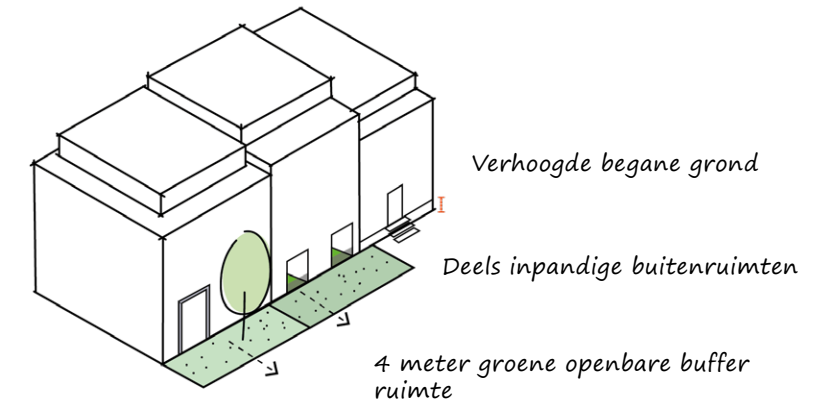


De buitenruimte op maaiveld

Voordeuren en entrees duidelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte

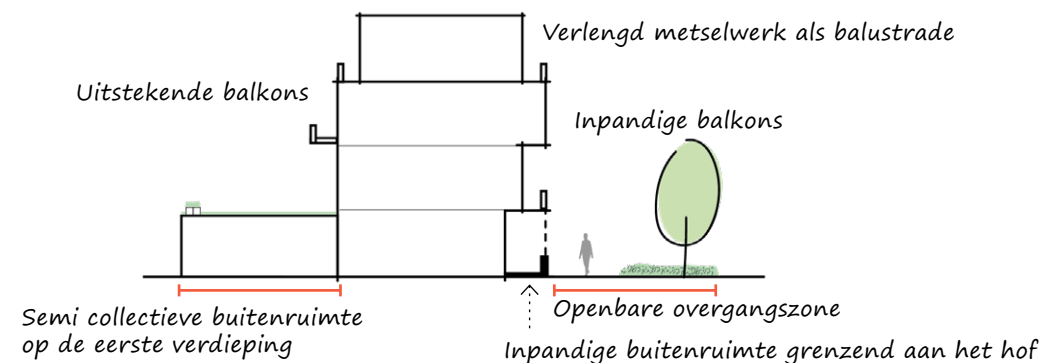


Overgangszone maakt ruimte groen en zorgt voor buffer tussen privé en openbaar



Balkons, loggia's en dakterrassen

Iedere woning een fijne buitenruimte



5.2 Beeldkwaliteitsrichtlijnen en referentiebeelden overgangszone

5.2.1 De Plint

- Zoveel mogelijk interactie tussen binnen en buiten.
- Transparante plinten met voldoende ramen en deuren naar de belangrijkste openbare ruimtes.
- Accentueren van de plint, door hoogte en/of andere materialen.
- Gesloten/blinde gevels naar de belangrijkste openbare ruimtes zijn uitgesloten. Indien hier geen mogelijkheid voor is, dan oplossen door toepassing van etalages, kunst, groen, gevelopeningen, of andere middelen die bijdragen aan de levendigheid. Daarbij altijd als integraal onderdeel laten zijn van het ontwerp van het gebouw.
- In de plint is een mix van functies voorstelbaar, woningen kunnen bijvoorbeeld afgewisseld worden met ateliers of werkruimten.
- Flexibele inrichting begane grond van bebouwing met verschillende functies (die aansluiten bij hoge dynamiek van het centrum) in de plinten. Voorbeelden van actieve functies zijn; bedrijvigheid, werkruimten, ateliers en wonen. Detailhandel is uitgesloten als functie aan de binnenzijde van het hof.



Figuur 35: Plint als onderscheidend onderdeel in de gevel



Figuur 36: Herkenbare entree en plint



Figuur 37: Verhoogde entree



Figuur 38: Groene plint geaccentueerd



Figuur 40: Transparante gevel met atelier en werkruimten in plint



Figuur 39: Levendige plint met sterke binnen-buiteninteractie



Figuur 41: Groene uitstraling van plint

5.2.2 Buitenruimte op maaiveld

- Een bufferzone van circa 4 meter in de openbare ruimte tussen de plint van het gebouw en hof, zorgt voor privaat gevoel achter de gevel. Gevel openingen blijven eerder transparant en gebruik van gordijnen of blinderingen wordt hierdoor verminderd. Daarnaast biedt deze zone de ruimte om het Bezorgershof te vergroenen.
- Een deel van de bufferzone kan gepersonaliseerd worden, te denken valt aan bankjes, plantenbakken, groen. Dit versterkt de persoonlijke interactie in de buitenruimte.
- Het is uitgesloten om hekwerk of schuttingen te plaatsen aan de openbare ruimte.
- Verhoogde entrees, loggia's of een groene zone op de begane grond maken de overgang tussen gebouw en openbare ruimte minder hard.
- Entrees moeten duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.
- Er moet voldoende privacy zijn voor de inpandige delen.

5.2.3 Balkons, loggia's en dakterrassen

- De materialisering van de balkons, loggia's en dakterrassen moet aansluiten bij de hoofdmaterialisering van het hoofdvolume.
- Balkons en dakterrassen mogen geen schuttingen of hekwerken bevatten die niet bij het hoofdvolume passen. Eventuele erfafscheidingen dienen meeontworpen te worden.
- Een afwisseling in type en grootte van balkons is gewenst voor een prettig en levendig straatbeeld.
- De balkons, loggia's en dakterrassen dienen groen ingericht te worden voor een verbetering van de klimaatadaptatie in het hof.



Figuur 42: Entree duidelijk zichtbaar aan de openbare ruimte



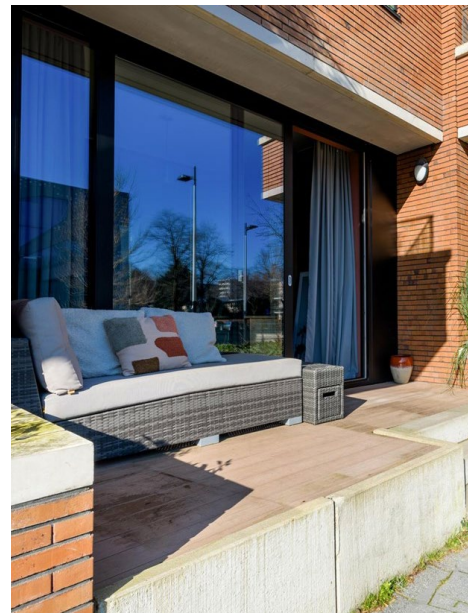
Figuur 45: Overgang naar de openbare ruimte



Figuur 47: Private buitenruimte binnen de rooilijn aan de openbare ruimte



Figuur 43: Gevarieerde buitenruimtes



Figuur 48: Verhoging als extra buffer



Figuur 44: Groene gepersonaliseerde overgangszone



Figuur 46: Groene buffer door middel opgaande begroeiing



Figuur 49: Variatie in balkons

6 Semi-private buitenruimte

Private buitenruimtes binnen het bouwblok worden mee-ontworpen in het architectonisch ontwerp van de bebouwing en zorgen voor sociale interactie van bewoners onderling. Daarnaast zorgen de ruimtes voor licht, lucht en ruimte tussen verschillende bouwdelen:

- Collectieve (private) buitenruimtes zijn gelegen achter de bouwmassa.
- Collectieve (private) buitenruimtes kennen een hoogwaardige groene uitstraling, passend bij de architectuur van de hoofdmassa.
- Collectieve (private) buitenruimtes zorgen voor interactie tussen de gebruikers van het pand. Zorgvuldige inrichting van entrees, kleine tuintjes, balkons en loggia's maken deze interactie mogelijk.
- Daarbij is het belangrijk dat de afscheiding tussen de publieke en private ruimte wordt mee-ontworpen in de architectuur of door middel van begroeiing plaatsvindt. Enige transparantie is daarbij wenselijk maar er moet wel voldoende privacy geboden worden.
- De collectieve (private) buitenruimtes dienen bij te dragen aan licht, lucht en ruimte tussen verschillende bouwdelen.
- De collectieve (private) buitenruimtes bestaan voornamelijk uit gedeelde openbare ruimtes. Een klein gedeelte privé ruimte aan de collectieve buitenruimtes is toegestaan.



Figuur 50: Semi private ruimtes



Figuur 51: Een speelse invulling met begroeiing en paden draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit



Figuur 52: Privacy kan bereikt worden door het strategisch plaatsen van begroeiing en af te wisselen met groeihoogte

7 Openbare ruimte

7.1 Principe openbare ruimte

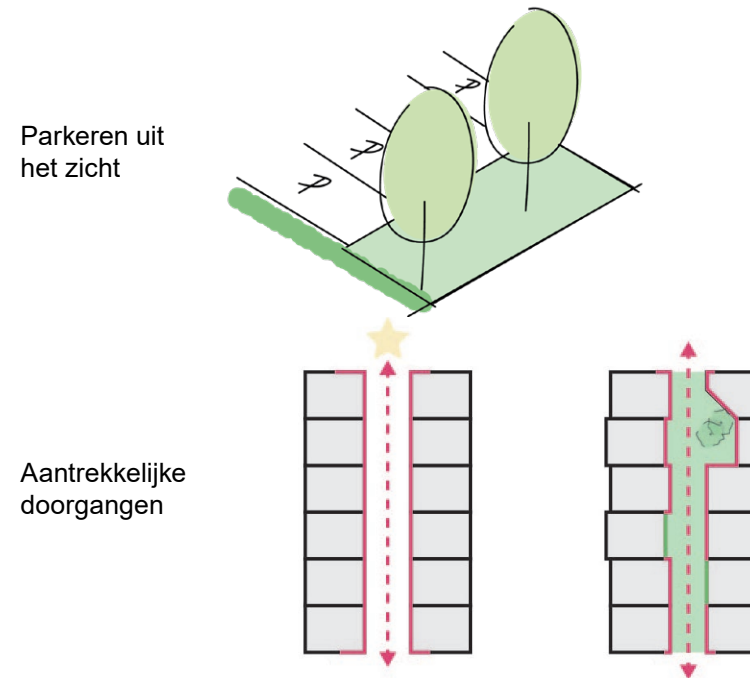
Een van de ambities uit de centrumvisie is het vergroenen van het centrum. Daar waar bebouwing wordt toegevoegd dient daarom ook te worden vergroend. Omdat het Bezorgershof in gebruik blijft voor parkeren en laden en lossen is het belangrijk dat deze op een groene manier worden ingericht. Dit geldt ook voor het inrichten van doorgangen.

7.2 Doel inrichting openbare ruimte

De openbare ruimte heeft verschillende doeleinden. Zo stimuleert het beweging. Of dit nu spelende kinderen zijn of een rondje wandelen. Mensen moeten zich veilig kunnen verplaatsen door de openbare ruimte, maar ook veilig kunnen verblijven. Groen in de leefomgeving zorgt ervoor dat mensen zich gezonder voelen. Daarom is het fijn om te kunnen ontspannen of bewegen in een groene omgeving.

Tegenwoordig hebben we ook steeds meer last van klimaatverandering. In de openbare ruimte kunnen klimaatadaptieve maatregelen genomen worden om deze extreme weersomstandigheden te beperken. Zo voorkomt het toevoegen van groen en blauw hitte eilanden in de stedelijke gebieden en kan het toevoegen van wadi's en het beperken van verharding een verlichting zijn van wateroverlast.

De openbare ruimte biedt ook plek voor verschillende soorten fauna. Door bijvoorbeeld nestkasten, insectenhôtels en hoog en kruidenrijk gras toe te voegen in de openbare ruimte zijn er veel soorten die daar kunnen verblijven of doorheen kruisen.



Figuur 53: Organische vormen van groen en opgaande begroeiing zorgen voor een divers beeld



Figuur 54: Ook daar waar de ruimte beperkt is kan er vergroend worden



Figuur 55: Een rijke begroeide openbare ruimte heeft grote voordelen voor de biodiversiteit

7.3 Winkelrondje creëren

Het doel is om het winkelrondje te verkleinen en het Bezorgershof te gebruiken als kwalitatieve verblijfs- en ontmoetingsruimte dat onderdeel wordt van het verkleinde winkelrondje. De doorwaadbaarheid van het Bezorgershof wordt mogelijk vergroot door de toevoeging van enkele voetgangersdoorgangen. Deze doorgangen worden zodanig vormgegeven dat het besloten karakter van het gebied gewaarborgd blijft. De nieuwe doorgangen zijn uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer. De doorgangen worden aantrekkelijk gemaakt door levendige plinten en een groene uitstraling.

7.4 Ontsluiting en parkeren

Gemotoriseerd verkeer wordt daarentegen beperkt. Voor auto's en bezorgdiensten is het Bezorgershof enkel vanuit de Langstraat aan de zuidzijde te betreden. Voor vrachtverkeer worden laad- en loszones in het Bezorgershof voorzien. Het aantal parkeerplaatsen aan het Bezorgershof wordt geminimaliseerd en deze worden zo groen mogelijk ingericht middels hagen en open straatverharding.



Figuur 56: Groene doorsteekjes



Figuur 57: Gericht op verbinden



Figuur 58: Parkeren ingepakt door hagen



Figuur 59: Om de aantrekkelijkheid van de routes door het Bezorgershof te verhogen zijn hofjes of pleintje een welkome afwisseling.

8 Toekomstgericht bouwen

Nieuwbouw is energieneutraal, klimaatadaptief (o.a. verminderen hit-testress en wateroverlast), natuurinclusief en circulair gebouwd. Op daken worden zonnepanelen geïntegreerd. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden opgevangen en er wordt rekening gehouden met waterberging. De natuur wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in de bouw en de directe omgeving, 'natuurinclusief bouwen'.

8.1 Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een vorm van bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Het draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners en bevordering van sociale ontmoeting. Voorbeelden van natuurinclusieve maatregelen zijn:

- Grondgebonden groengevel met inheemse planten.
- Kruidenrijk groendak met inheemse planten.
- Nestkasten voor vleermuizen, vogels, etc.
- Insectenmuur/hotels.
- Verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren.
- Inheemse vogel-, insectvriendelijke beplanting en bomen.

8.2 Klimaatadaptief bouwen

Rekening houdend met het veranderende klimaat is het van belang om de inrichting van de openbare ruimte en gebouwen dusdanig te ontwerpen dat problematiek op het gebied van wateroverlast en hittestress zo veel mogelijk wordt vermeden. Voorbeelden van klimaatadaptieve maatregelen zijn:

- Zo veel mogelijk groenoppervlaktes toepassen, zowel op daken, gevels als openbare ruimte.
- Zo veel mogelijk bomen toepassen.
- Zonnepanelen.
- Goten afkoppelen van riolering (eigen opvang hemelwater).
- Pergola's voor schaduwvorming en begroeiing.



Figuur 60: Groene gevel



Figuur 62: Insectenhotel



Figuur 61: Ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels



Figuur 64: Groendak (kruidendak) met zonnepanelen



Figuur 63: Installaties zoals zonnepanelen op een kwalitatieve wijze als ingepast in de architectuur

9 Zo zou het Bezorgershof kunnen transformeren*

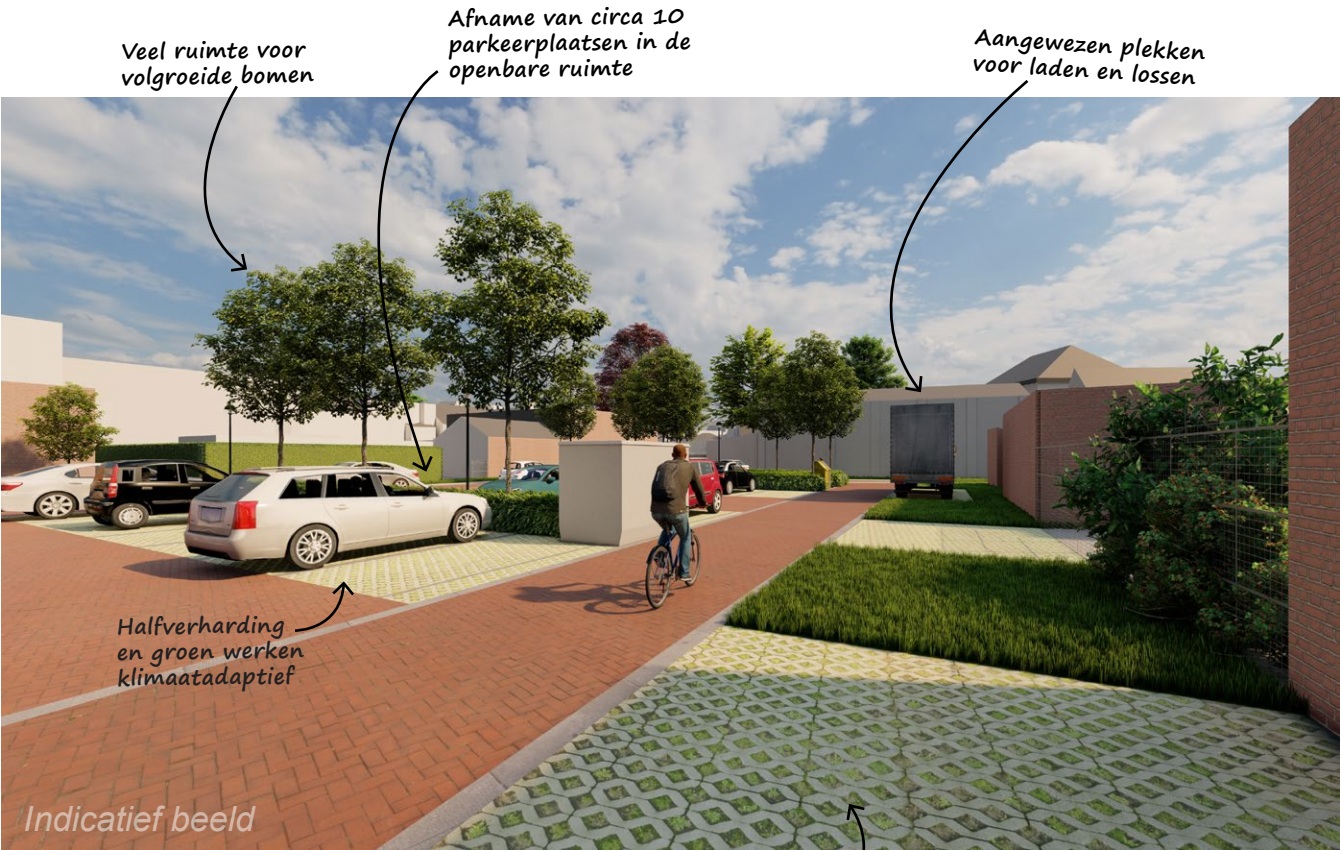
*De beelden zijn puur een verbeelding van mogelijke ontwikkelingen binnen de opgestelde visies voor het Bezorgershof. De beelden geven een indruk wat aanpassingen aan de openbare ruimte en gebouwen aan kwaliteitsimpuls kunnen opleveren. Het zijn dus geen concrete plannen. Participatie zal een belangrijke rol spelen bij een mogelijke transformatie van het hof.

Huidige situatie - Een stenig Bezorgershof



Zicht vanuit de zuidzijde richting het noordoosten
Huidige situatie

Fase 1 - Herinrichting van de openbare ruimte



Zicht vanuit de zuidzijde richting het noordoosten
Fase 1 - een heringerichte openbare ruimte

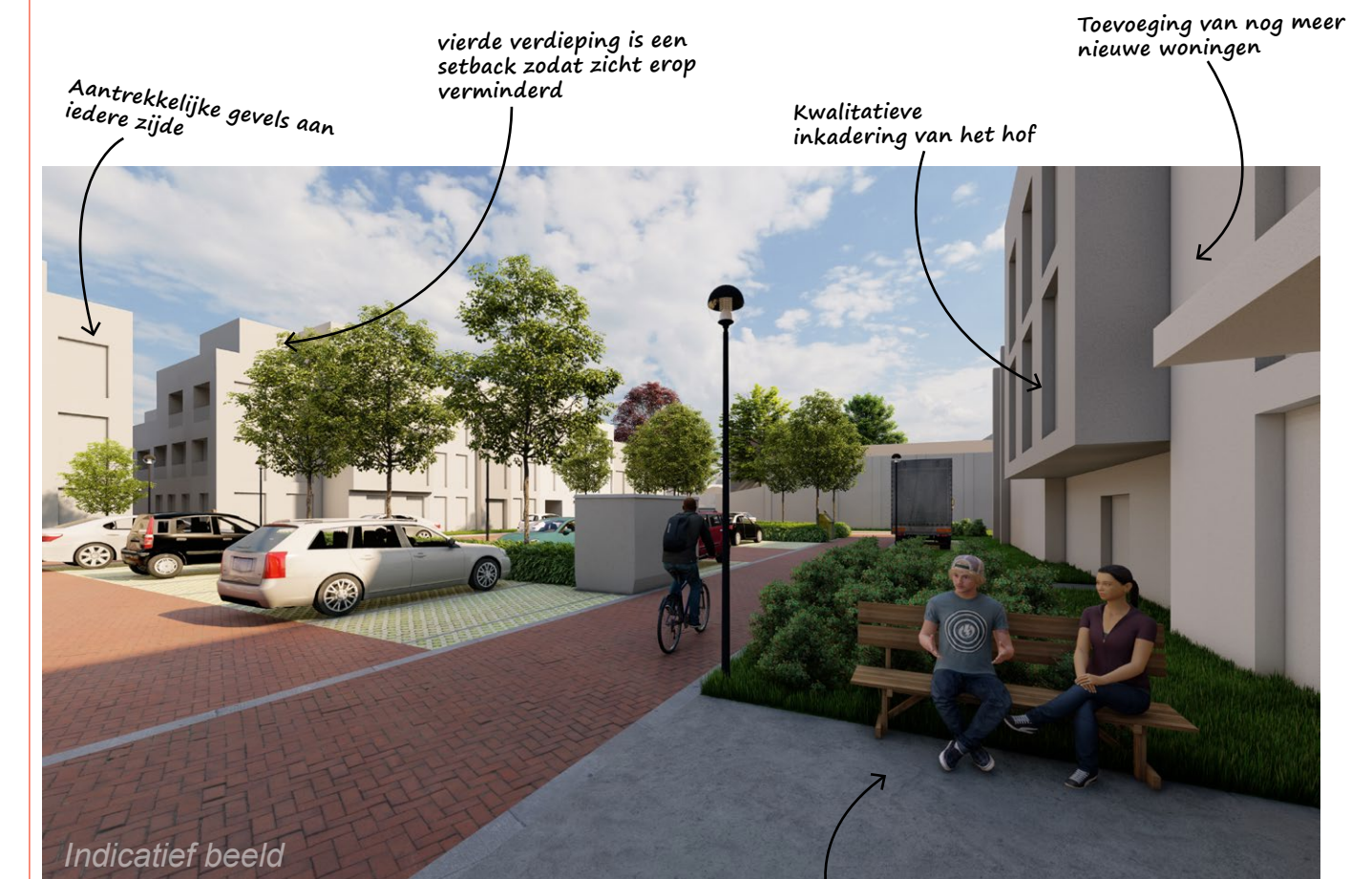
Groene overgangszone
tussen gevel en rijweg

Fase 2 - De eerste bouwprojecten aan het Bezorgershof



Zicht vanuit de zuidzijde richting het noordoosten
Fase 2 - aan de noordzijde zijn de eerste bouwprojecten gerealiseerd

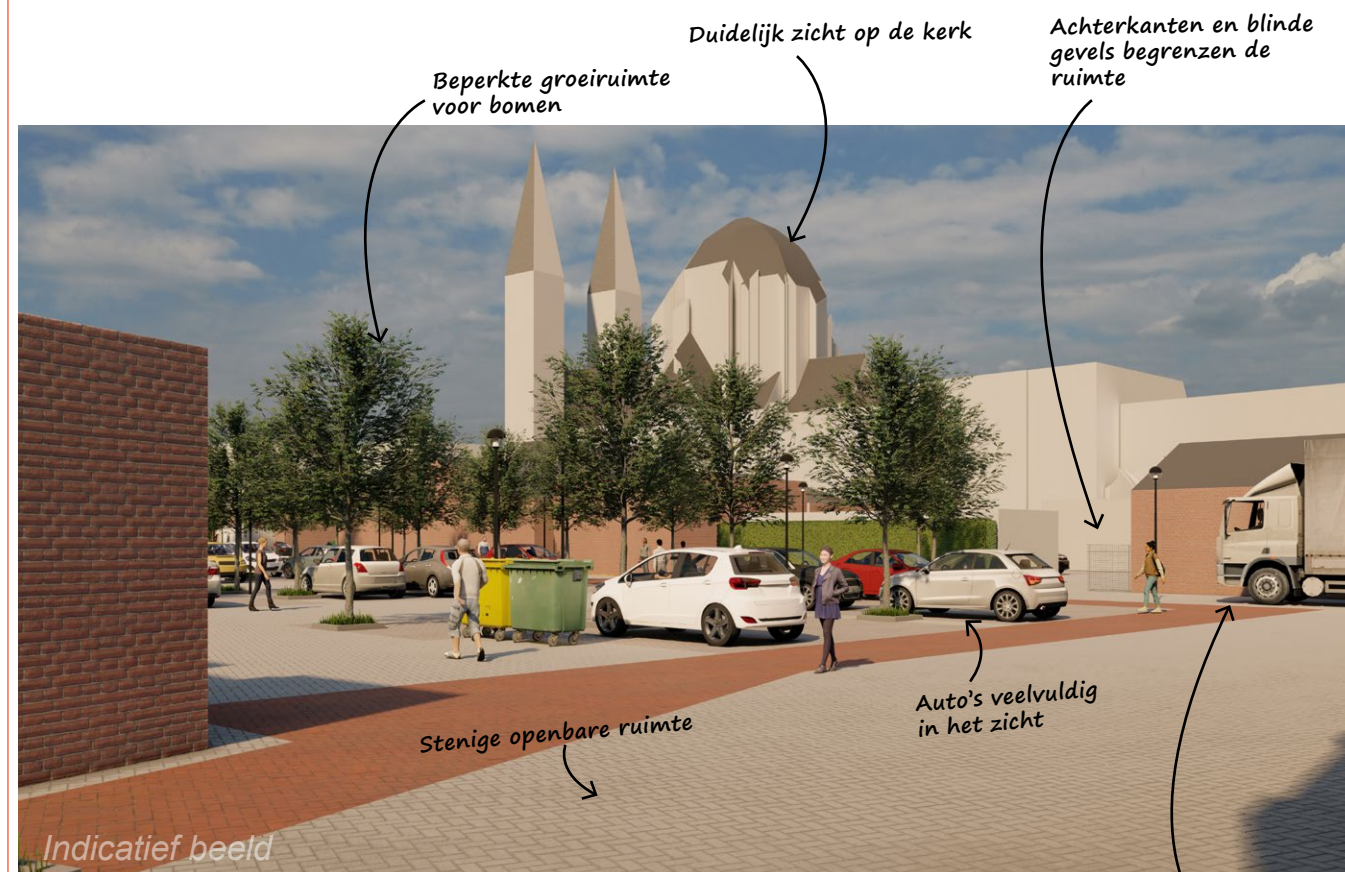
Fase 3 - Het Bezorgershof als volwaardig onderdeel van het winkelrondje



Zicht vanuit de zuidzijde richting het noordoosten
Fase 3 - een volledig getransformeerd Bezorgershof

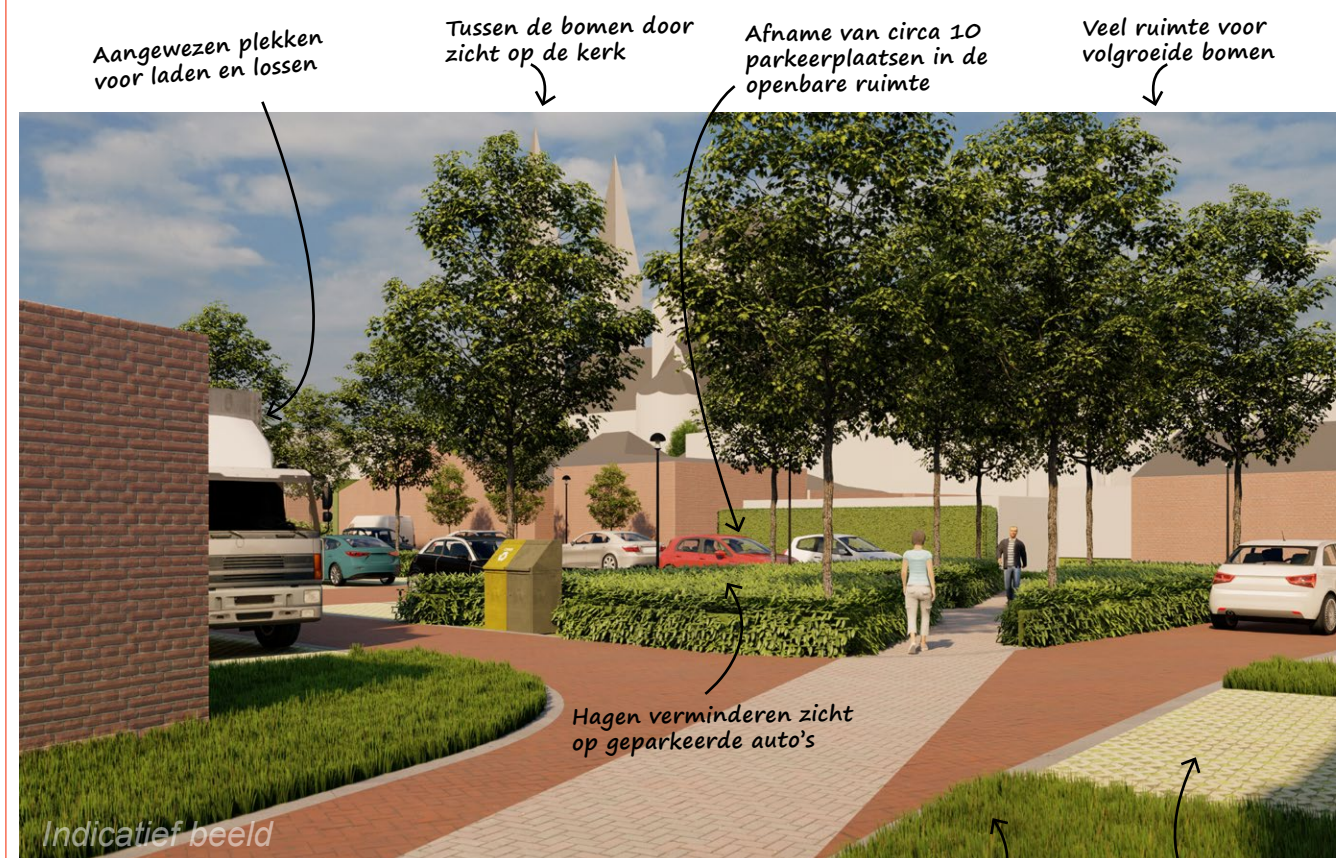
Een kijkje vanuit een
ander standpunt

Huidige situatie - Een stenig Bezorgershof



Zicht vanuit de toegangstraat richting de Langstraat
Huidige situatie

Fase 1 - Herinrichting van de openbare ruimte



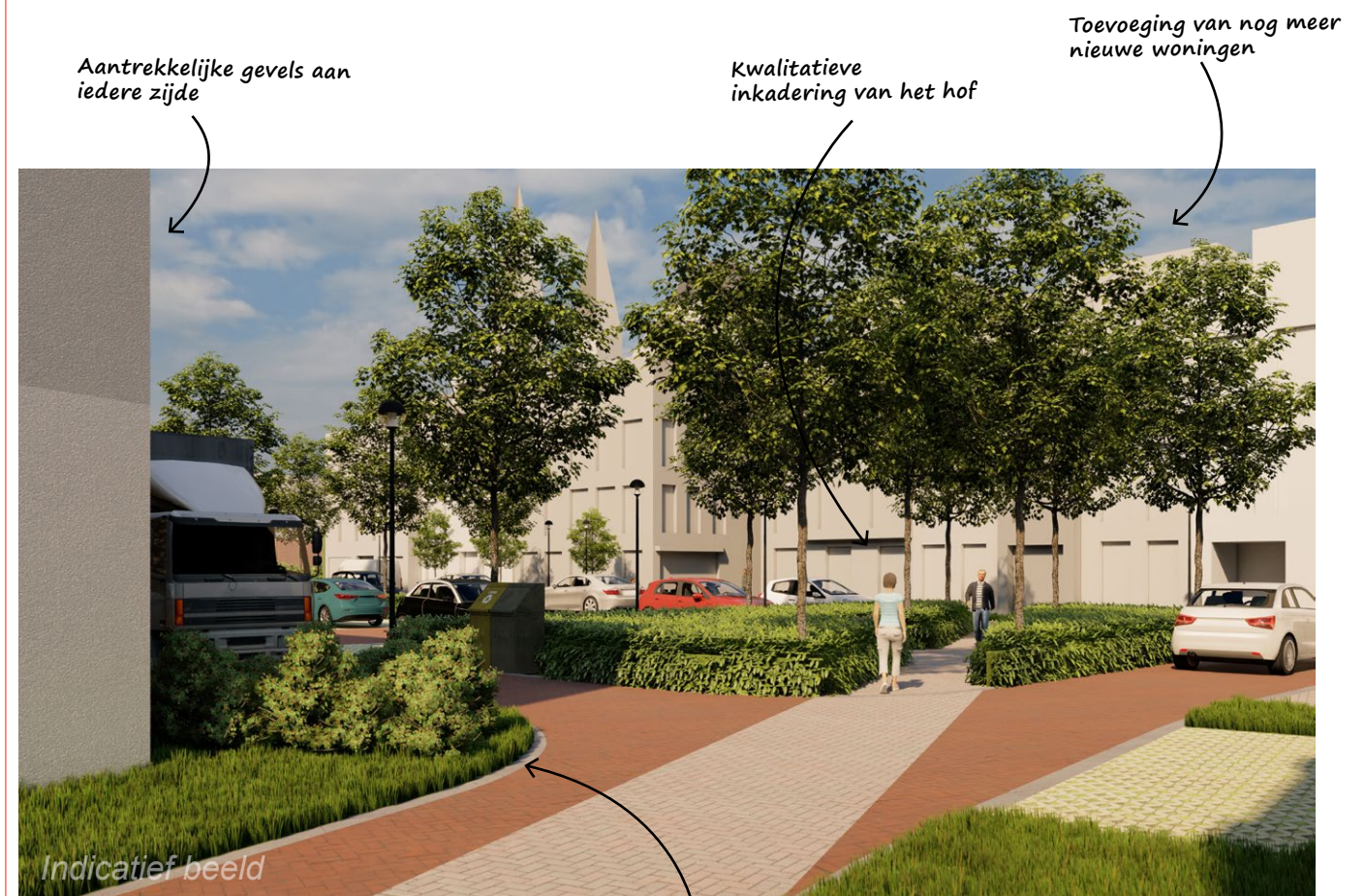
Zicht vanuit de toegangstraat richting de Langstraat
Fase 1 - een heringerichte openbare ruimte

Fase 2 - De eerste bouwprojecten aan het Bezorgershof



Zicht vanuit de toegangstraat richting de Langstraat
Fase 2 - aan de noordzijde zijn de eerste bouwprojecten gerealiseerd

Fase 3 - Het Bezorgershof als volwaardig onderdeel van het winkelrondje

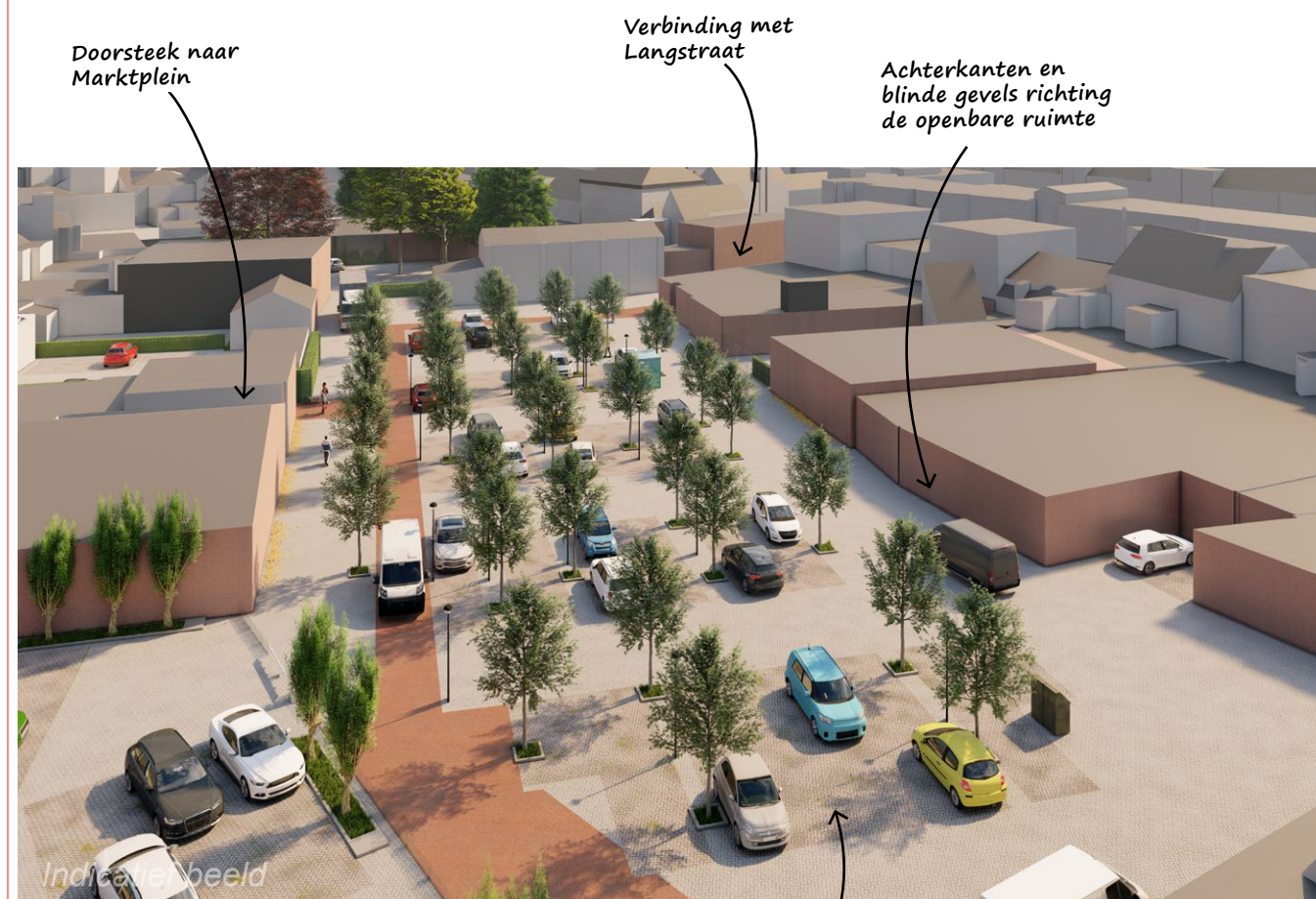


Zicht vanuit de toegangstraat richting de Langstraat
Fase 3 - een volledig getransformeerd Bezorgershof

Een kijkje vanuit
de lucht

Huidige situatie

Een vogelvlucht aanzicht vanuit de Korte Kerkstraat laat een stenig Bezorgershof zien. Het hof is ingekaderd met achterkanten van percelen en blinde gevels.



Vogelvlucht aanzicht vanuit de Korte Kerkstraat
Huidige situatie

Ondanks de vele bomen is er veel zicht op verharding

Mogelijke toekomstige situatie - Een volledig getransformeerd Bezorgershof

Van bovenaf is te zien dat de transformatie op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptiviteit en beschikbaar programma veel te bieden heeft. Aan de binnenzijde van het hof zijn de achterkanten omgetoerd tot voorkanten, welke de openbare ruimte op fraaie wijze begrenzen. De ontwikkeling van zowel de openbare ruimte als de verschillende bouwprojecten kunnen gefaseerd uitgevoerd worden.



Vogelvlucht aanzicht vanuit de Korte Kerkstraat
Een volledig getransformeerd Bezorgershof

Private parkeerplaatsen blijven bereikbaar

Groene invulling maakt het Bezorgershof aantrekkelijk en klimaatadaptief

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

