BEELDKWALITEIT

BOGARDEIND // GELDROP-MIERLO

December 2020

Geldrop-Mierlo

KUIPER COMPAGNONS

INTRODUCTIE

Aanleiding
Voor locatie het Bogardeind zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld.

Doel
Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan (BKP) voor locatie het Bogardeind. 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 invulling geven aan het nieuwe woongebied en een ruimtelijke samenhang krijgen in de stedenbouwkundige opzet, architectuur en de openbare ruimte.

Enerzijds 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.

01

INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN GESCHIEDENIS

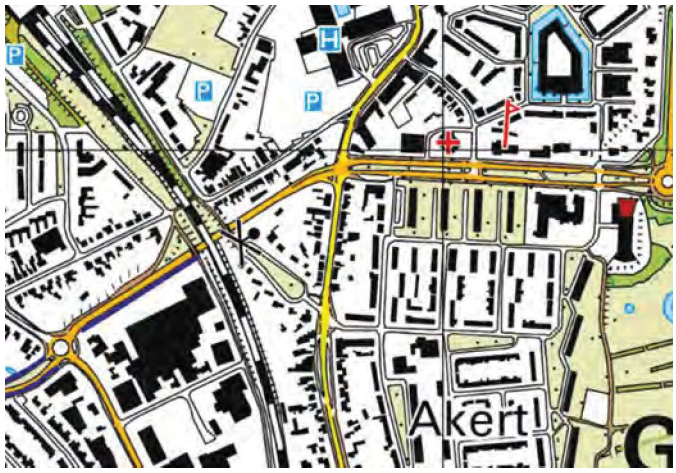
Aanleiding
Het deel van het Bogardeind tussen de Beukelaar en de Laan der Vier Heemskinderen is een belangrijke entree van Geldrop. Dagelijks passeren 17.000 voertuigen het Bogardeind. Een groot deel van het Bogardeind is aangepast aan deze verkeersdruk. Het deel tussen het Beukelaar en de Laan der Vier Heemskinderen is nog niet aangepast en vormt een flessenhals. Het tracé is te smal voor de huidige hoeveelheid verkeer, zeker in relatie tot de leefomgeving. Deze situatie is niet langer acceptabel. De woningen staan (te) dicht op het wegprofiel en worden aan de oostzijde alleen door een trottoir van de rijweg gescheiden. Dit leidt tot onveilige situaties en een slechte leefkwaliteit voor de bewoners.

Geschiedenis
Het Bogardeind, oorspronkelijk de Heezerweg, is één van de belangrijkste invalswegen van Geldrop. Op historische kaarten is de weg steeds terug te vinden. Aan het begin van de vorige eeuw is het deel van het Bogardeind wat nu het plangebied vormt nog niet of nauwelijks bebouwd. Dat verandert pas in de jaren 50 van de vorige eeuw. In die tijd begint de lintbebouwing langs het Bogardeind zich geleidelijk te sluiten. Het beeld van het Bogardeind verandert mee. Het profiel wordt aangepast en er worden steeds meer straten aangesloten op het Bogardeind. Een uitzondering is het plangebied. Daar blijft de historische situatie bestaan met het smalle profiel waarbij de huizen dicht op de weg staan.

Het Bogardeind blijft als een oud lint in de nieuwe stedelijke structuur liggen. De verkeersdrukte neemt in deze tijd wel sterk toe. Om het Bogardeind te ontlasten wordt ervoor gekozen om de kruising met het Emopad te wijzigen en het belang van het Emopad voor het verkeer te vergroten ten gunste van het Bogardeind. Dit zorgt wel voor verlichting van de verkeersdruk, maar het aantal auto's op het Bogardeind blijft groot en de noodzaak voor reconstructie blijft bestaan.

1900

1950



2020

Het Bogardeind rond 1960. Entree naar het centrum van Geldrop.

Het Bogardeind (toen nog Heezerweg) begin vorige eeuw. Links is de molen 't Nupke nog zichtbaar. De exacte locatie is onbekend, maar het is waarschijnlijk een plek ten zuiden van het plangebied.

Het Bogardeind rond 1975.

1.2 LIGGING EN CONTEXT

Bogardeind en de omgeving
Het plangebied ligt in het zuidwesten van Geldrop, ten zuiden van het centrum. Het plangebied betreft de oostzijde van het Bogardeind van nummer 85 tot en met nummer 123 tussen de Laan der Vier Heemskinderen en de Beukelaar.

Het Bogardeind is een belangrijke weg waar dagelijks veel autoverkeer doorheen rijdt.

De molen 't Nupke ligt vlakbij het plangebied. Deze molen is iconisch en belangrijk voor Geldrop. Omdat deze zo dicht bij het plangebied staat, zal rekening moeten worden gehouden met de molenbiotoop

Beeldvorming locatie
Het Bogardeind is een oud lint in een nieuwe stedelijke structuur. Zoals te zien op de foto's staat de bebouwing in dit gedeelte van de straat erg dicht op de weg. Dit past totaal niet bij het gebruik van deze weg, waar dagelijks 17.000 motorvoertuigen doorheen rijden.

De weg word alleen door het trottoir gescheiden van de bebouwing. Er is te weinig ruimte om veilig te fietsen en lopen. De opzet van deze straat met bebouwing zorgt voor onveilige situaties, en een slecht leefkwaliteit.

1.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In het stedenbouwkundige plan worden 11 grondgebonden woningen gerealiseerd en 24 appartementen. De bebouwing vormt een wand aan de weg. Er onstaat een gevarieerd woningaanbod.

Er wordt een nieuw wegprofiel ingepast. Dit profiel past beter bij het vele verkeer wat hier doorheen rijd. De woningen staan niet meer direct aan de straat maar worden hiervan gescheiden. Tussen de rijweg en de woning worden nu een groenstrook, parkeerplaats, fietsstraat, voetpad en een voortuintje aangelegd.

Het huidige woningbeeld van het Bogardeind is het uitgangspunt voor het plan. Het accent ligt op het ontwikkelen van grondgebonden woningen en appartementen. De toekomstige aanleg van de weg beperkt de oppervlakte en de diepte van de percelen, maar maakt de ontwikkeling van woningen niet onmogelijk. De kaveldiepte is na aanleg van de weg globaal nog 30 meter. Dat maakt een mogelijk om goede woningen met een redelijke tuin te ontwikkelen. Op het smallere deel zullen appartementen worden ontwikkeld.

Een andere beperking van de locatie is de geluidsoverlast. Hiervoor zullen maatregelen moeten worden getroffen. Dat geldt voor de nieuwe woningen, maar ook de bestaande woningen in de omgeving.

Leidend blijft het ruimtelijk beeld van de rest van het Bogardeind. Dat maakt dat de verdichting van het programma beperkt blijft tot geschakelde woningen en de ontwikkeling van appartementen.

Bestaande situatie

Toekomstige situatie

1.4 PROGRAMMA

Wonen vormt de belangrijkste functie in het plangebied. De woningen staan dicht op het wegprofiel en worden aan de oostzijde alleen door een trottoir van de rijweg gescheiden. Aan de westzijde is dit beeld genuanceerder. Een deel van de woningen staat ook daar dicht tegen de rijbaan. Een klein deel van de woningen beschikt over een voortuin waarin ook geparkeerd wordt. De kwaliteit van de woningen op de planlocatie wisselt.

Een belangrijke functie in de buurt van het plangebied is de **molen ‘ t Nupke**. De woningen aan het Bogardeind mogen niet hoger zijn dan 3 lagen. Binnen het molenbiotoop mag de wind niet worden weggevangen, dit zou het functioneren van de molen belemmeren.

Woningen aan de westzijde van het Bogardeind tegenover het plangebied. De huidige bebouwing aan het Bogardeind dient als referentie voor de toekomst. De voorkeur gaat uit naar een gevarieerd programma van grondgebonden woningen, appartementen kunnen alleen op speciale plekken worden ingepast, waar de kavels te ondiep zijn om een woning met tuin te realiseren of waar een architectonisch accent gewenst is.

Typologiën en functies

Bouwhoogtes

1.5 VERKEER

Het plangebied ligt aan het Bogardeind en grenst in het noorden aan de Laan der Vier Heemskinderen. Deze wegen vormen samen de ontsluitingswegen van het plangebied. Beide wegen kennen een snelheidsregime van 50 km/uur.

Verkeersontwerp

Het verkeersontwerp volgt de opzet van het profiel dat de weg in het deel van de Beukelaar tot de kruising met Emopad heeft. Dit profiel is in de kern opgebouwd uit een voetpad/ trottoir (2,1 meter) aan beide zijden van de weg, een fietsstraat (3,60 meter) en parkeerstrook (2,0 meter) aan beide zijden en een rijbaan (6,50 meter). Tussen parkeerstrook en rijbaan wordt aan beide zijden 1,50 meter ruimte gereserveerd voor groen. Om op deze locatie voldoende parkeerplaatsen te kunnen aanbieden is er een extra strook met parkeerplaatsen toegevoegd. De totale breedte voor een standaardprofiel is 26,90 meter. Dit profiel geldt voor het grootste en zuidelijke gedeelte van de straat.

Bij de kruising met de Laan der Vier Heemskinderen verbreedt de weg zich. Dit komt door de verbreding van de rijbaan. Deze wordt 12 meter breed en bestaat uit één rijstrook en drie opstelstroken. Eén opstelstrook is voor verkeer dat rechtdoor gaat of linksaf slaat. De andere twee opstelstroken zijn voor verkeer dat naar rechts afslaat. Aan de kant van de opstelstroken wordt afgezien van een parkeerstrook en wordt de fietsstraat omgezet naar een fietspad. De totale breedte voor dit profiel is 27,30 meter.

Verkeersdruk Bogardeind

Dit profiel geldt voor het noordelijke stuk van de straat. Met een herinrichting van dit deel van het Bogardeind wordt een belangrijke **flessenhals** uit de verkeersstructuur van Geldrop-Mierlo gehaald.

Toekomstig straatprofiel Noordzijde A-A'

Toekomstig straatprofiel Zuidzijde B-B'

02

BEELD KWALITEIT

2.1 MASSASTUDIE

De bebouwing aan het Bogardeind bestaat uit twee bebouwingsclusters: een aaneengesloten appartemmentenwand aan de nooordzijde en enkele vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen aan de zuidzijde. Alle gebouwen hebben representatieve voorkanten aan het Bogardeind. Naast de uitstraling van de architectuur is ook de samenhang van de bebouwing van groot belang voor de totale sfeer en beleving van het straatbeeld.
De korrel en massa van de bebouwing is hier verbeeld. De grondgebonden woningen hebben dezelfde hoogte. De appartementen zijn voornamelijk 2 lagen en waar een hoogteaccent mag zijn 3 lagen.

- samenhang in materiaal en kleur,
- samenhang in massa en korrel bebouwing,
- variatie in rooilijn, hoogte bebouwing en kapvorm,
- hoogteaccent (3 lagen met kap) op de kruising Bogardeind - Laan der Vier Heemskinderen.

Referentiebeelden

2.2 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

2.2.1 Situering bebouwing en rooilijn

Situering

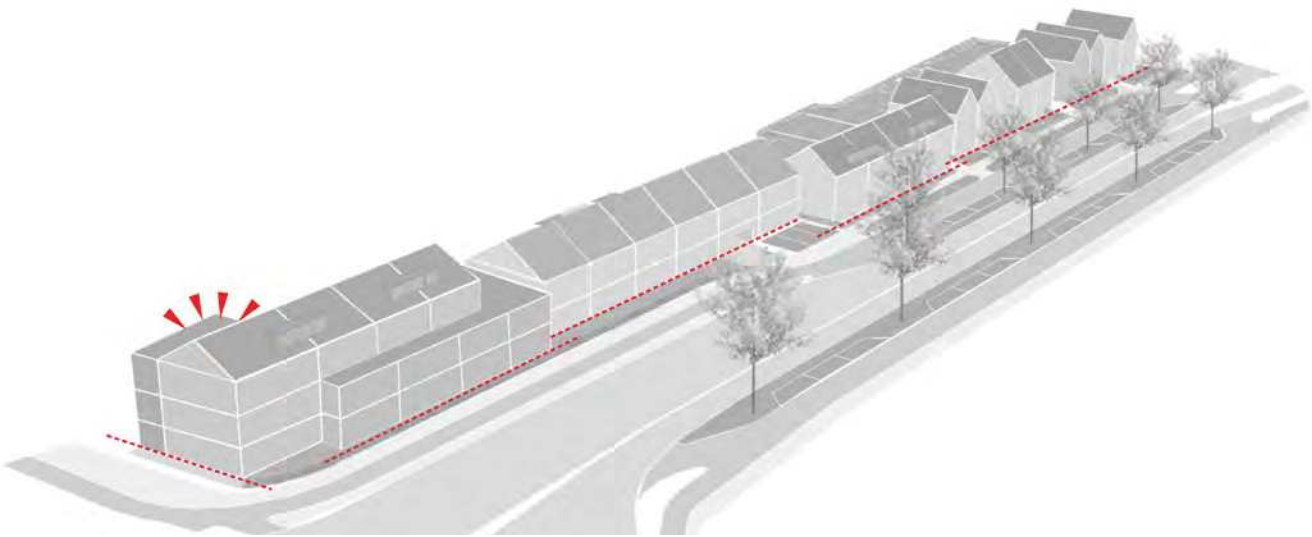
- De bebouwing staat aan het Bogardeind;
- De gevels aan het Bogardeind vormen het beeldbepalende straatbeeld;
- Tussen de bouwvolumes is de afstand zo minimaal mogelijk. Dit om het achterliggende gebied voor verkeerslawaai af te schermen;
- De grondgebonden woningen worden met garage's aan elkaar geschakeld;
- De afstand tussen de grondgebonden woningen en appartementen is maximaal twee meter breed.

Rooilijn

- De rooilijn van de bouwvolumes is niet bepaald. Afwisseling van de rooilijnen is gewenst om geen lange aaneengesloten wanden aan het lint te krijgen.
- De voortuinen zijn minimaal 1 meter en maximaal 3 meter diep.

2.2.2 Oriëntatie en accenten

- De bouwvolumes hebben hun hoofdoriëntatie op het Bogardeind;
- De appartementen richten zich op het Bogardeind;
- De bebouwing vormt een samenhangend beeld met de overige lintbebouwing aan de straat;
- Het appartementengebouw op de hoek heeft aantrekkelijke gevels; Een eventueel hoogteaccent is denkbaar aan de noordzijde van de straat.



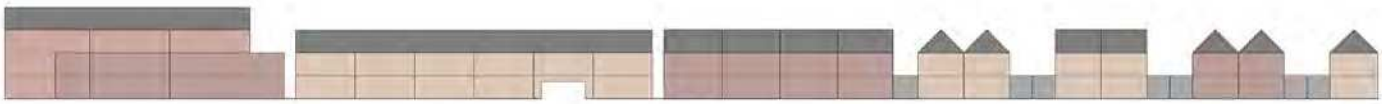
Wisselende rooilijnen

2.2.3 Vorm, massa en schaal

- De schaal en korrel van de bebouwing vindt aansluiting bij de bestaande bebouwing langs het Bogardeind;
- De grondgebonden woningen kunnen zowel vrijstaande als geschakelde woningen zijn; Een afwisseling in typologie is gewenst;
- De bebouwing heeft overwegend een kap;
- De hoogte van de grondgebonden woningen is maximaal 2 lagen met een kap; Woning van één laag met kap is ook toegestaan;
- De hoogte van de appartementen varieert tussen twee-drie lagen met een kap;
- Het appartementengebouw bestaat uit minimaal 2 volumes van verschillende hoogte; Hiermee krijgt de massa van het gebouw een kleinschaliger karakter;
- Het hoogste deel van de bebouwing staat aan de noordzijde van het Bogardeind.

Hoek Bogardeind - Laan der Vier Heemskinderen met appartementen

Bogardeind met grondgebonden woningen



Massastudie en vorm

2.2.4 Materiaal en kleurenpalet

- Aan het Bogardeind zal gebruik worden gemaakt van duurzame en kwalitatief hoogwaardige materialen. Het materiaalgebruik zal overwegend bestaan uit natuurlijke materialen, zoals baksteen, (handvorm), natuursteen en hout. Binnen een object mogen verschillende materialen toegepast worden. Daarbij is het belangrijk dat de bebouwing zorgvuldig gedetailleerd is. Het kleurgebruik is divers, van licht tot donker met alle warme aardetinten die daartussen liggen. Extreme kleuren worden afgeraden. Voor de kozijnen van de woningen wordt hout gebruikt. De kozijnen zijn rank en er is een samenhang op gebied van kleur, extreme kleuren worden afgeraden.
- Gewenst is om ieder object een eigen uitstraling te geven. Tegelijk is onderlinge samenhang ook een uitgangspunt. Bij de keuzes voor materiaal en kleur van de gevels dient afstemming te zijn tussen verschillende partijen.

Sfeerbeelden materiaal en kleur

Sfeerbeelden materiaal en kleur

2.2.5 Gevel en dak

Plasticiteit gevel

- De architectuur van de gevel heeft een hoogwaardige uitstraling, is duurzaam en niet modegevoelig.
- De uitwerking van de raamopeningen en deuren draagt bij aan versterking van de plasticiteit;
- Het appartementengebouw heeft een uitgesproken architectuur met zorgvuldige aandacht voor materialisatie en detaillering;
- Ook de gevels van de grondgebonden woningen zijn rijk aan plasticiteit en detaillering.
- Eventuele installaties zijn niet in het zicht en staan zo veel mogelijk naar achteren, zodat het niet zichtbaar is vanaf de straat.

Balkons

- Alle appartementen hebben een buitenruimte met gunstige bezonning en in de luwte van de verkeer;
- De buitenruimte kan bestaan uit een loggia of een uitkragend balkon. De oriëntatie en situering van de gevel zal bepalend zijn voor deze keuze. Aan de straatzijde zullen de balkons opgenomen worden in de gevel (inpandige buitenruimte). Aan de binnenzijde mogen de balkons een royale maat aannemen en eventueel uitkragen. De vormgeving zal in de stijl zijn van het hoofdgebouw.

Dak

- De grondgebonden woningen hebben een kap in de vorm van zadeldak;
- Het dak vormt ook de afronding van het appartementengebouw. Het dak kan een kap zijn, maar kan ook een bijzonder en opvallend vormgegeven dak zijn.
- De toepassing van een plat dak vraagt om mooie afronding van de gevel;
- De hoogte van de bebouwing is in relatie met de dakvorm. Bij drie woonlagen mag mooie afronding met een kap komen.
- De lagere bebouwingsdelen, zoals garage's en bijgebouwen die in het zicht van de woningen liggen, bij voorkeur voorzien van een groen dak.

Sfeerbeelden balkons

Sfeerbeelden dakvorm

2.2.6 Entree en overgang privé-openbaar

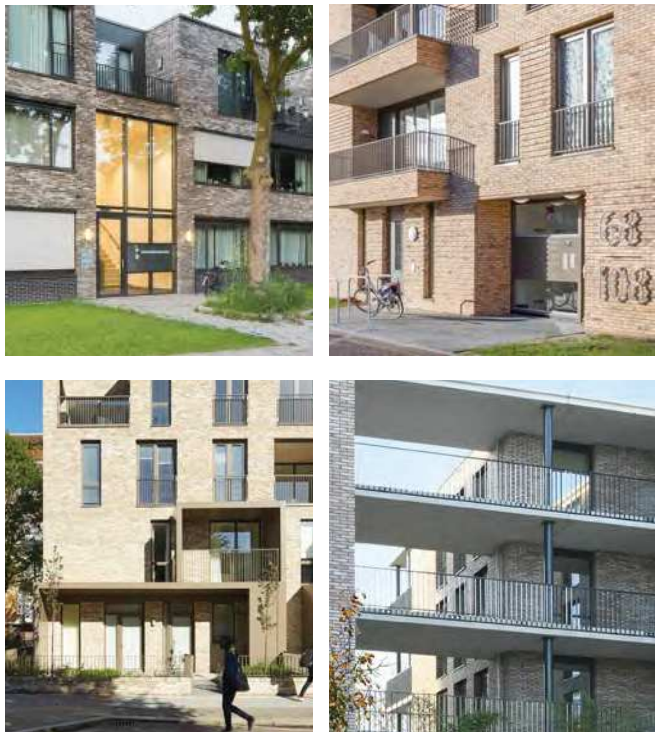
Entree

- De entree van de appartementen is zichtbaar en bij voorkeur gesitueerd aan het Bogardeind;
- De appartementengebouwen kunnen via één centrale ontsluiting toegankelijk worden gemaakt;
- Bij toepassing van een galerij-ontsluiting dient de galerij een integraal onderdeel van de architectuur van de gevel te vormen. Galerijen bevinden zich niet aan de straatzijde;
- Eventuele poort (doorgang door het gebouw) is goed zichtbaar en afsluitbaar vanaf de straat;
- Entrees van de woningen kunnen zowel aan de straatzijde als zijzijde van de woning gesitueerd worden.

Overgang privé- openbaar

- Op de erfgrens aan de straat staan hagen; Een mix van haagsoorten is gewenst. Dit ondersteunt de gewenste variatie in beeld en zorgt voor biodiversiteit op micro schaalniveau;
- Bij de appartementengebouwen kunnen naast hagen ook lage tuinmuren toegepast worden;
- Groene erfafscheidingen worden ook tussen de kavels aan de straatzijde (zichtbare zijde) toegepast.

Sfeerbeelden groene erfafscheidingen



Sfeerbeelden entree appartementen

2.2.7 Bergingen en parkeervoorziening

Bergingen

- De bergingen bij de appartementgebouwen liggen inpandig en zijn niet zichtbaar aan de straatzijde;
- Indien de bergingen als losstaande gebouwen in het achtergebied gesitueerd worden dan dienen ze ook de erfafscheidingswand naar de aangrenzende percelen te vormen;
- Ook bij de grondgebonden woningen zijn de bergingen aan de straatzijde niet toegestaan.

Parkeervoorziening

- Parkeerplaatsen voor de appartementen woningen bevinden zich op maaiveld op het achterterrein van de kavel;
- Indien de inrit aan het Bogardeind wordt gesitueert dan dient de toegang naar het parkeercluster via een poort door het gebouw te zijn; dit om de gevelwand zo min mogelijk te onderbreken;
- De geschakelde grondgebonden woningen parkeren op eigen terrein (2 parkeerplaatsen); De inritten zijn maximaal 4 meter breed en 11 meter diep. Bij deze woningen kunnen twee auto's achter elkaar op de oprit staan.

Sfeerbeelden parkeren

2.2.8 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat woningen ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. 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 en goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen;

· de woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

Natuurinclusief bouwen draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners, bevordering van sociale contacten, bevordering van toerisme, het temperen van de temperatuur in het dorp.

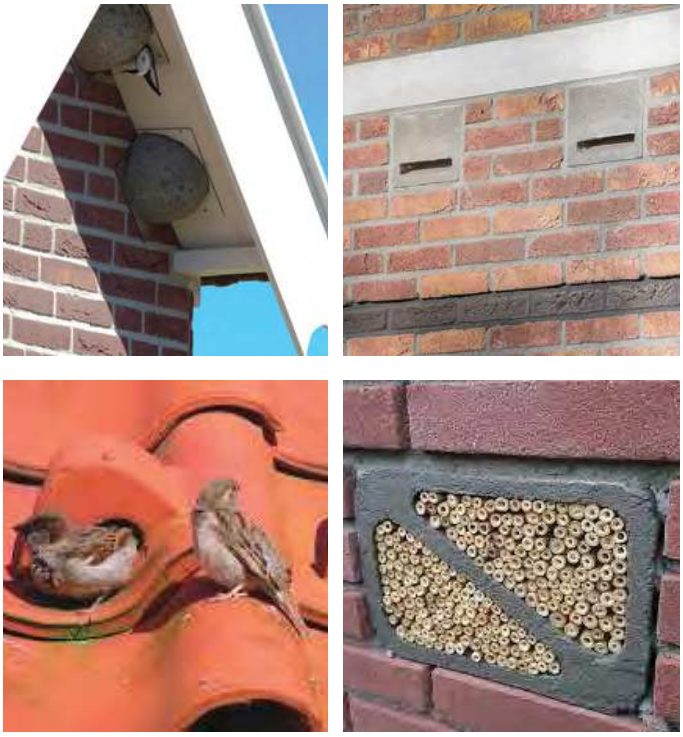
Voorbeelden van maatregelen zijn:

· groene gevel
· groen dak
· Ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels
· Insectenmuur
· Verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren
· vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken
· pocketparks en natuurlijk spelen .

Regenwater

· Het regenwater dat op de daken valt zal door de voortuin richting het openbaar gebied geleid worden. Het regenwater zal vervolgens naar de aangrenzende sloten geleid worden. Het regenwater gaat zo de grond in en dit draagt bij aan een beter en duurzaam watersysteem.

· Ook op eigen terrein kan hier een steentje aan bijgedragen worden. Door zo min mogelijk verharding toe te passen kan het regenwater ook makkelijk de bodem in gaan. Ook waterdoorlatende verharding kan hier een bijdrage in hebben. Er zijn ook mogelijkheden het regenwater op te vangen om vervolgens in de tuin te gebruiken.



Sfeerbeelden natuurinclusieve maatregelen

Sfeerbeelden opvangen regenwater

Bijlage 3 Flora- en Faunaonderzoek,
ABO-Milieuconsult, 2 juni 2020

FLORA- EN FAUNAONDERZOEK
BOGARDEIND 85 T/M 123 TE GELDROP

Opdrachtgever	:	KuiperCompagnons T.a.v. de heer H. Post Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Vestiging	:	ABO-Milieuconsult B.V. Amundsenweg 29 4462 GP Goes tel. +31 (0)113 362280
Projectnummer	:	ANL19-4662
Periode onderzoek	:	Mei 2020
Datum rapportage	:	2 juni 2020

Veldmedewerkers: De heer R.F.M. Sluijs (Ecoloog)

Projectadviseur: De heer D.D.C.A. Bijl

Handtekening:

Dhr. R.J. van der Helm
Team Manager

Zonder toestemming van de opdrachtgever of ABO-Milieuconsult B.V. mag deze uitgave niet anders dan in zijn geheel worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook. Alle opdrachten worden uitgevoerd volgens onze Algemene Voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de KvK Zuidwest-Nederland te Middelburg onder nr. 22065838. Op verzoek kunnen de Algemene Voorwaarden naar u worden toegestuurd.