

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Beeldkwaliteitsplan Bezorgershof

Gemeente Geldrop-Mierlo

BRO

colofon

projectnaam
Beeldkwaliteitsplan Bezorgershof

datum
10 april 2024

projectnummer
P05473

opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

BRO
projectleider
JVo

projectteam
BCo, PDa

bron kaft
BRO

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

BRO



Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4
1.2 Planlocatie 4
1.3 Doel beeldkwaliteitsplan 5
1.4 Terugvalperiode 5
1.5 Architectenregister 5
1.6 Opbouw beeldkwaliteitsplan 5

2 Bebouwing 6

2.1 Bouwmassa en gevelbeeld 7
2.2 Materialen en uitstraling 8
2.3 Daklandschap en balkons 9

3 Overgangszone 10

3.1 De Plint 11
3.2 Buitenruimte op maaiveld 11
3.3 Semi-private buitenruimte 12

4 Zo zou het Bezorgershof kunnen transformeren 13

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’.

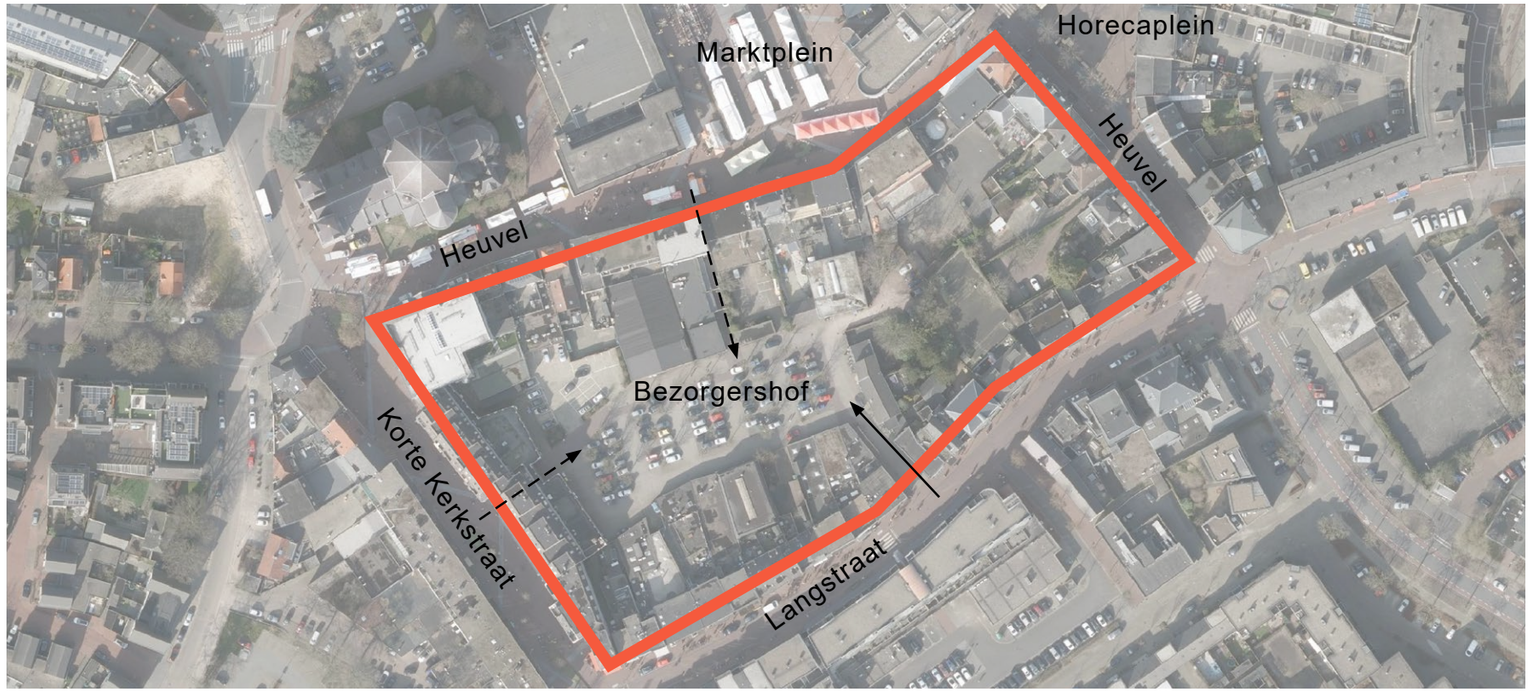


Figuur 1: Parkeerterrein in de binnen schil

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 Marktplein 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 doorsteken is het Bezorgershof bereikbaar, de doorsteek vanuit de Langstraat is toegankelijk voor autoverkeer.



Figuur 2: 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, het draagt bij aan een duurzame ontwikkeling en een toekomstbestendig beeld. Het BKP kent hierdoor geen terugval naar een minder regime. Het welstandsniveau is ‘niveau 0, beeldkwaliteitsplan’ en geldt voor onbepaalde tijd.

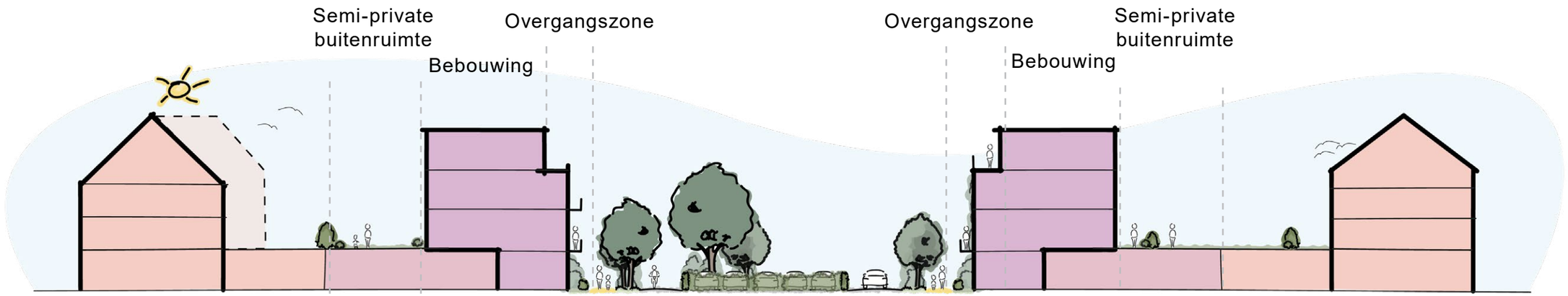
1.5 Architectenregister

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

1.6 Opbouw beeldkwaliteitsplan

De beeldkwaliteitseisen zijn per onderdeel omschreven, daarbij is een opsplitsing gemaakt tussen gebouw en de overgangszone (van gebouw naar buitenruimte).

De beoogde beeldkwaliteit wordt tekstueel omschreven en wordt kracht bijgezet door middel van referentiebeelden en ondersteunende principeschetsen. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie, het zijn echter geen letterlijke verwijzingen. Tot slot wordt in het laatste hoofdstuk een doorkijk gegeven hoe het Bezorgershof zou kunnen transformeren.



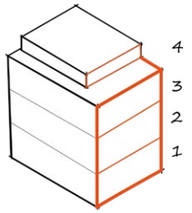
Figuur 3: Aanduiding van de onderdelen waarbinnen beeldkwaliteitseisen worden gesteld

2 Bebouwing

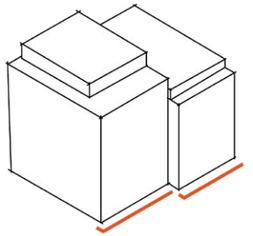
- **Bouwmassa en gevelbeeld** - Een van de belangrijkste uitgangspunten voor nieuwbouw is een passende schaal en massa van de nieuwbouw. Bouwmassa's dienen een bescheiden schaal te hebben. Een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen, waarbij de bovenste laag een setback is, vormt het uitgangspunt. Verspringende rooilijnen en onderbreking van horizontale lijnen dragen bij aan kleinschaligheid, echter dient een onrustig gevelbeeld voorkomen te worden.
- **Materialen en uitstraling** - Natuurlijke materialisering en kleurtinten van bebouwing sluiten aan bij het bescheiden karakter. Voor een rustig aanzicht is het een pré dat de borstwering in hetzelfde materiaal als de gevel wordt uitgevoerd. 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.
- **Daklandschap en balkons** - 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

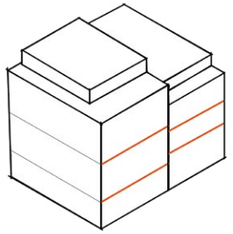
4 bouwlagen met de bovenste een setback



Verspringing in rooilijn

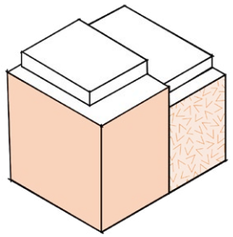


Voorkom horizontale lijnen

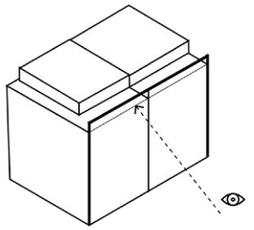


Materialen en uitstraling

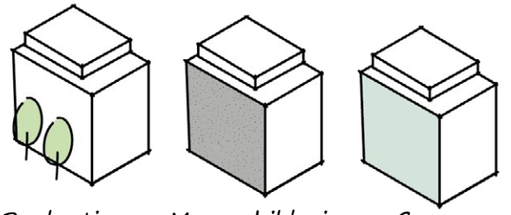
Baksteen als hoofdmateriaal



Borstwering in hoofdzakelijk zelfde materiaal als gevel

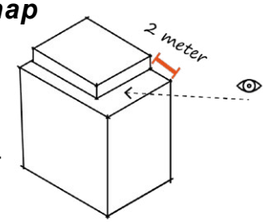


Zo min mogelijk blinde gevels aan openbare ruimte

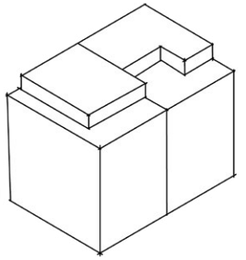


Daklandschap

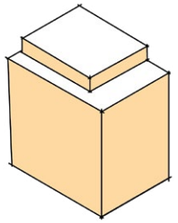
4e bouwlaag aan zicht onttrokken door setback van minimaal 2 meter



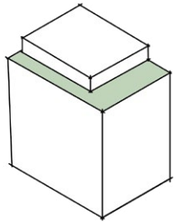
Erfafscheiding zelfde materiaal als gevel, bij voorkeur door verspringing in hoofdvolume



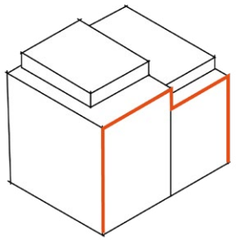
Setback in samenhang ontworpen met gehele gebouw



Vergroenen van de toplaag is wenselijk



Variatie in gevelhoogte en borstweringhoogte



2.1 Bouwmassa en gevelbeeld

- Rooilijnen grenzen aan de openbare ruimte. Oriëntatie van de bebouwing is gericht 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).
- Pandsgewijze wisselende bouwhoogten zijn vereist, de afwisseling geeft een gevarieerd beeld.
- 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, verbijzonderingen in metselwerk, etc. is gewenst.
- Bijgebouwen, balkons, etc. zijn integraal onderdeel van de architectuur van de hoofdmassa en worden mee-ontworpen.
- De achterzijde van de bouwmassa biedt ruimte voor collectieve daktuinen.



Figuur 4: Divers beeld, door verticale geleding, verspringende rooilijn, plasticiteit en verschillende hoogtes



Figuur 6: Setbacks zijn onderdeel van de architectuur van de hoofdmassa



Figuur 5: Privé buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur van de hoofdmassa



Figuur 7: 4 bouwlagen waarvan de bovenste een setback



Figuur 8: Verschillende hoogtes geven een gelaagd beeld

2.2 Materialen en uitstraling

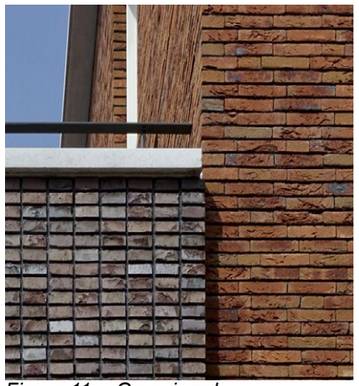
- Het gebouw heeft een hoogwaardige uitstraling met natuurlijke materialisering. Leidend materiaal is baksteen.
- Hoofdzakelijk worden maximaal 2 materialen gebruikt in gevels.
- Als secundaire materialen zijn traditionele natuurlijke materialen zoals verschillende kleuren bakstenen, hout en gebakken dakpannen of vergelijkbaar duurzame materialen zoals zink mogelijk.
- Betonnen gevelstenen, plaatmateriaal, geglazuurde dakpannen, kunststoffen en hoogglanzende en/of spiegelende 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 9: Subtiele toepassing van gevelgroen



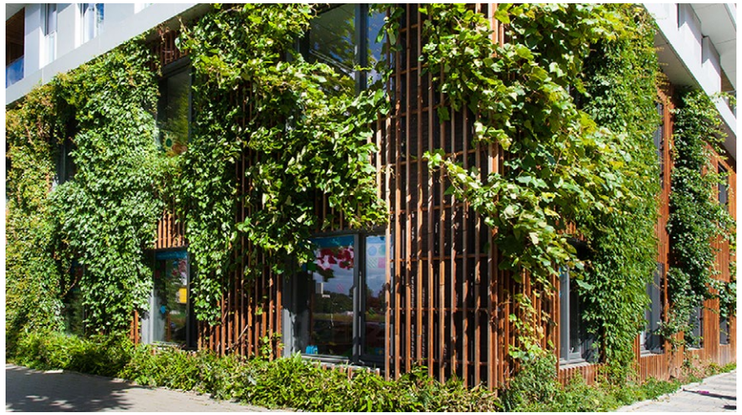
Figuur 10: Gevarieerd gebruik van baksteen i.c.m. groen



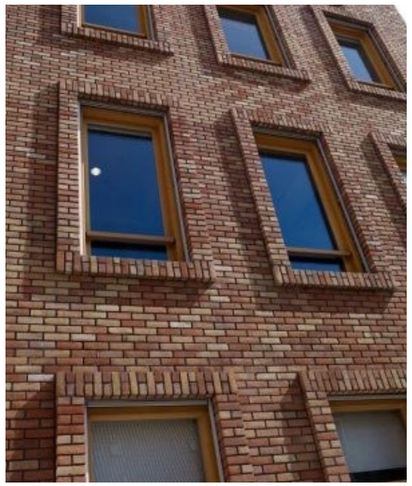
Figuur 11: Gevarieerd gebruik van baksteen



Figuur 12: Hoogwaardig metselwerk en fijne details zorgen voor plasticiteit



Figuur 13: Groene plinten en gevels



Figuur 14: Baksteen als basismateriaal



Figuur 15: Bijzonder metselwerk in zijgevel



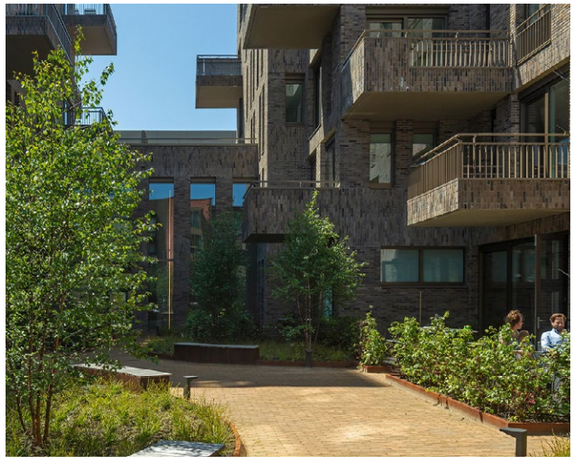
Figuur 16: Hoogwaardig metselwerk en fijne details zorgen voor plasticiteit

2.3 Daklandschap en balkons

- De setback en bijbehorende zichtbare elementen, zijn integraal onderdeel van het ontwerp van het gebouw en worden dus mee-ontworpen.
- 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 mee-ontworpen 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.
- De nieuwe bouwblokken zijn voorzien van balkons en dakterrassen waar voldoende ruimte is voor groen.
- 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.



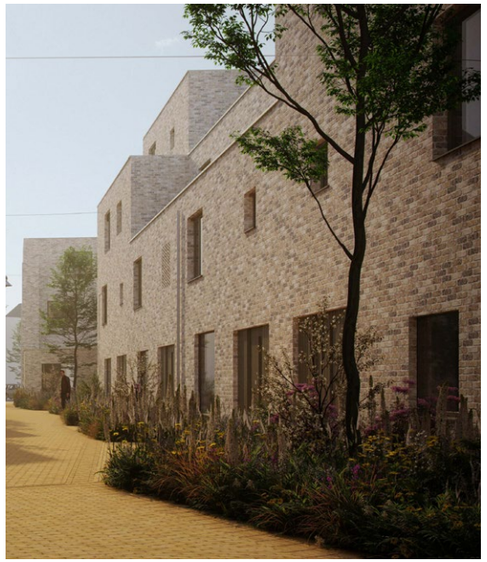
Figuur 17: Verspringing in de setbacks



Figuur 19: Variatie in buitenruimtes en balkons



Figuur 21: Variatie in setbacks en hoogtes



Figuur 18: Variatie in setbacks en hoogtes



Figuur 20: Variatie in hoogtes



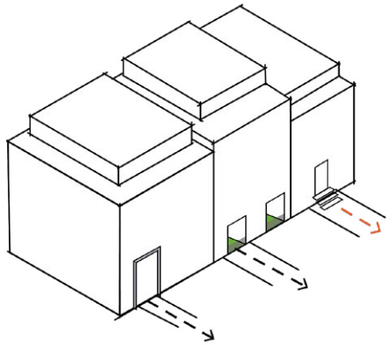
Figuur 22: Groene inrichting van de setback

3 Overgangszone

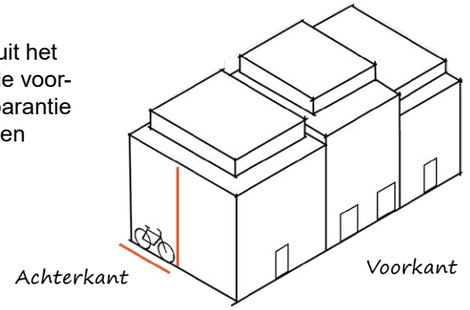
- **De plint** - Een goede interactie tussen binnen en buiten is essentieel voor de levendigheid van het binnenhof. Zichtbare variatie in entrees versterkt de levendigheid en sociale controle. De voorkanten van de bebouwing zijn bestemd voor interactieve plinten. In de zijkanten en achterkanten kunnen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

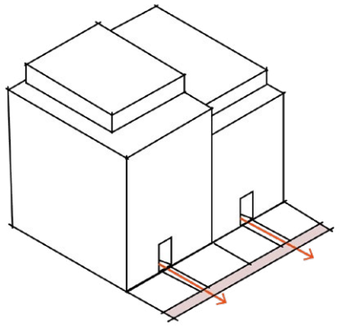


Bergingen uit het zicht, aan de voorzijde transparantie met ramen en deuren

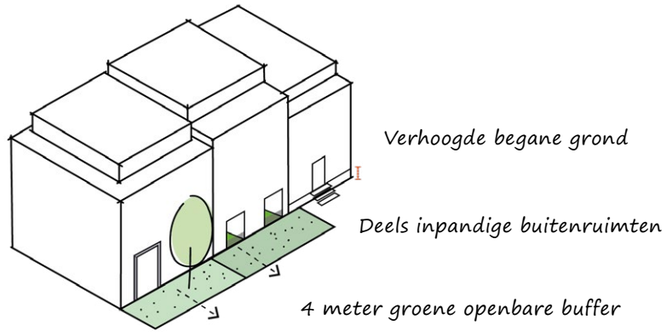


De buitenruimte op maaiveld

Voordeuren en entrees duidelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte

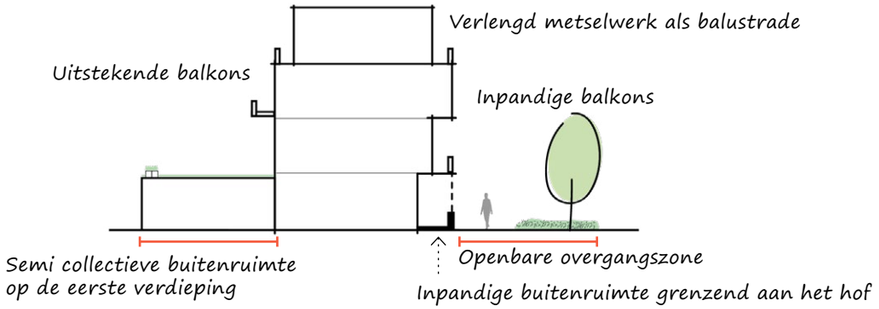


Groene overgangszone zorgt voor buffer tussen privé en openbaar



Balkons, loggia's en dakterrassen

Iedere woning een fijne buitenruimte



3.1 De Plint

- Transparante plinten met voldoende ramen en deuren naar de belangrijkste openbare ruimtes en daardoor zoveel mogelijk interactie tussen binnen en buiten.
- 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.

3.2 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.



Figuur 23: Plint als onderscheidend onderdeel



Figuur 24: Groene gepersonaliseerde overgangszone



Figuur 25: Levendige plint met sterke binnen-buiteninteractie



Figuur 26: Interactieve overgang naar de openbare ruimte



Figuur 27: Verhoging is mogelijk als extra buffer

3.3 Semi-private buitenruimte

Private buitenruimtes binnen het bouwblok worden mee-ontworpen in het architectonisch ontwerp van de bebouwing en beschikken over een hoogwaardige groene uitstraling, ze zorgen voor sociale interactie van bewoners onderling. Daarnaast zorgen de ruimtes voor licht, lucht en ruimte tussen verschillende bouwdelen. Afscheidingen tussen publieke en private ruimtes bestaan uit begroeiing of zijn mee-ontworpen met de architectuur.



Figuur 28: Semi private ruimtes



Figuur 29: Een speelse invulling met begroeiing en paden draagt bij een de ruimtelijke kwaliteit



Figuur 30: Privacy kan bereikt worden door het strategisch plaatsen van begroeiing en af te wisselen met groeihoogte

4 Zo zou het Bezorgershof kunnen transformeren

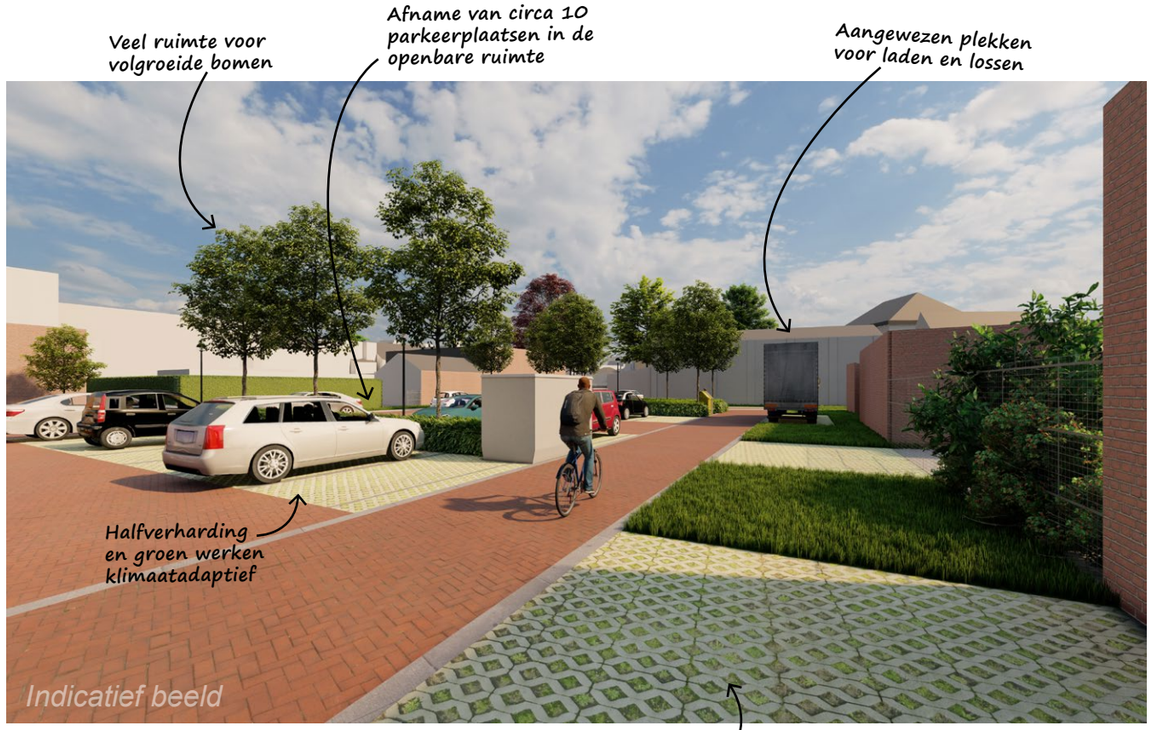
De volgende beelden zijn puur een verbeelding van mogelijke ontwikkelingen binnen de opgestelde visies voor het Bezorgershof. De beelden geven een indruk wat aanpassingen aan de openbare ruimte en gebouwen aan kwaliteitsimpuls kunnen opleveren. Het zijn dus geen concrete plannen. Participatie zal een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

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

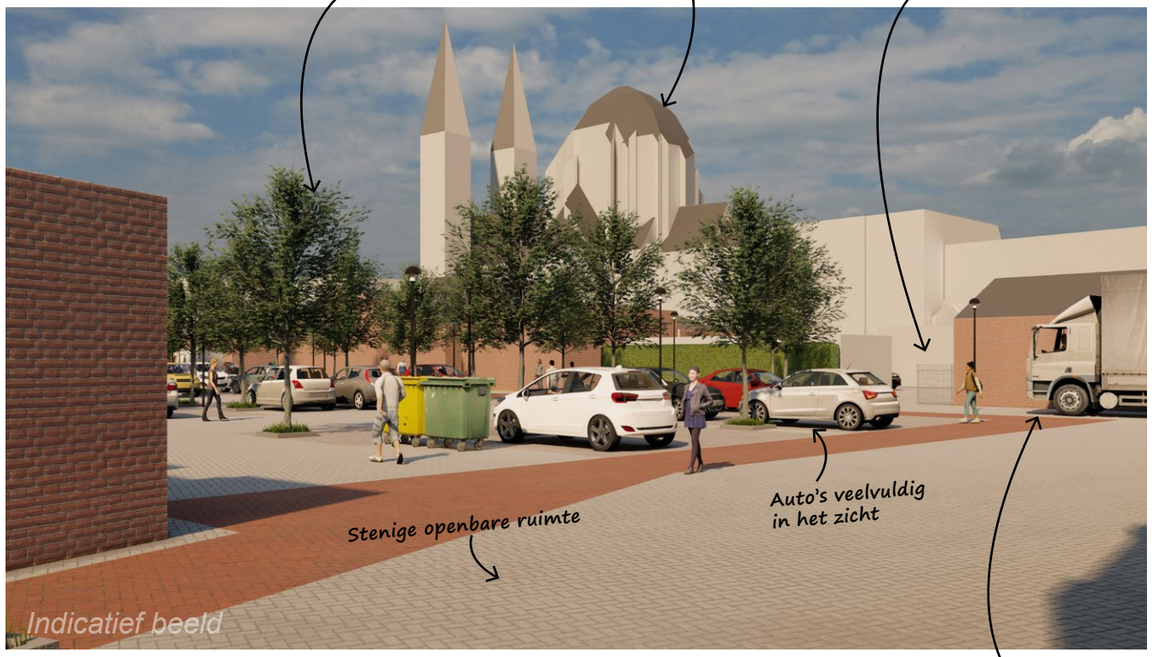
Fase 3 - Het Bezorgershof als volwaardig onderdeel van het winkelrondje



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 toegangsstraat richting de Langstraat
Huidige situatie

Fase 1 - Herinrichting van de openbare ruimte



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

Fase 2 - De eerste bouwprojecten aan het Bezorgershof



Zicht vanuit de toegangsstraat 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 toegangsstraat 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

Mogelijke toekomstige situatie - Een volledig getranfsormeerd 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 omgetoverd 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

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

BRO