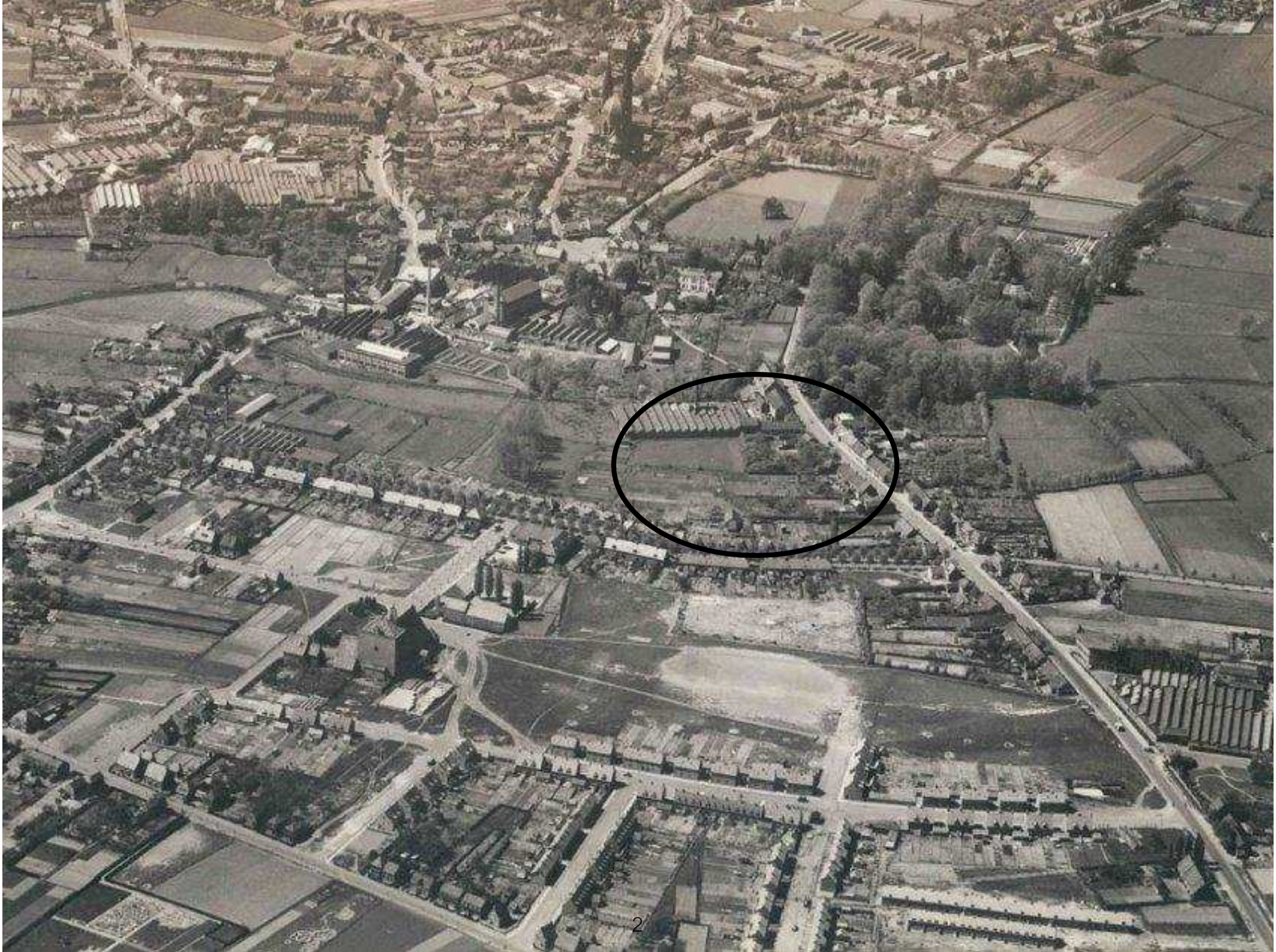
Beeldkwaliteitplan
de Bleekvelden

Juli 2021



Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
2. Ruimtelijke visie Bleekvelden 6
3. De identiteit van Bleekvelden 12
4. Industriële architectuur 15
5. Massa en situering 16
6. Detaillering en materiaalgebruik 17
7. Kappenlandschap 19
8. Gevelbeeld 20
9. Openbare ruimte 21
10. Duurzaamheid 23

Contrast
Brightness
Foto

Inleiding

Aanleiding
Voor locatie de Bleekvelden zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld (vastgesteld door de raad op 27 januari 2020). De randvoorwaarden zijn verder uitgewerkt in onderhavig beeldkwaliteitplan.

Doel
Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan voor locatie de Bleekvelden. In dit beeldkwaliteitplan worden de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten voor de transformatie van de Bleekvelden vastgelegd. Niet alleen voor gebouwen, maar ook voor de openbare ruimte. Hiermee willen een kwalitatief hoogwaardige invulling aan het nieuwe woongebied, waarin gestreefd wordt naar een ruimtelijke samenhang tussen de stedenbouwkundige opzet, de architectuur en de openbare ruimte.

Enerzijds zal dit BKP een toetsingskader voor de bouwplannen vormen, en dus door de welstandscommissie bij de beoordeling van de plannen gehanteerd worden. Anderzijds biedt dit BKP inspiratie voor architecten, ontwikkelaars en zelfbouwers, die tezamen het gebied verder gaan vormgeven.

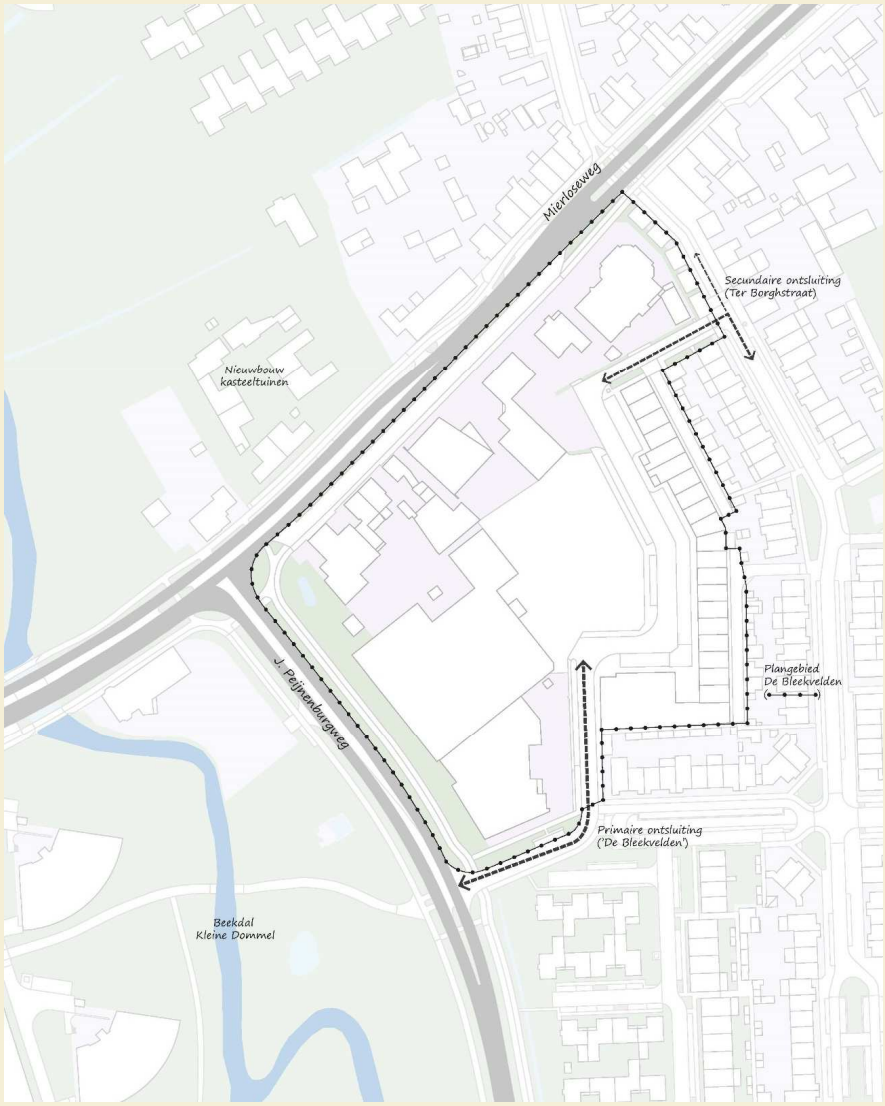
Procedure
De raad zal expliciet besluiten dat dit BKP onderdeel gaat uitmaken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo. Bij de eerstvolgende actualisatie zullen de welstandelijke eisen uit het BKP als een bijzondere criteria set in de Welstandsnota worden opgenomen.
Met dit BKP wordt een ambitie ten aanzien van gebouwen en openbare ruimte neergelegd, waarbij een samenhangende uitstraling het belangrijkste uitgangspunt is. Dit zal ter beoordeling aan de stedenbouwkundige supervisor en/of welstandscommissie voorgelegd worden.
Er dient gewerkt te worden met architecten die geregistreerd staan in het architectenregister.

Leeswijzer
In dit Beeldkwaliteitplan wordt eerst op de planlocatie, de ruimtelijke context, en de stedenbouwkundige visie voor de transformatie ingegaan.. Daarna zal de stedenbouwkundige uitwerking worden toegelicht, tezamen met de beoogde uitstraling voor de Bleekvelden. Vervolgens worden de, kaders, uitgangspunten en randvoorwaarden voor de architectuur beschreven, en worden de spelregels voor de verschillende plandelen uiteengezet.

Ruimtelijke visie (1)

De planlocatie

De planlocatie bestaat uit het gebied tussen de Johan Peijnenburgweg, de Mierloseweg en de weg ‘De Bleekvelden’. Het plangebied grenst met de westzijde aan het dal van de Kleine Dommel. Aan de noordzijde maakt het deel uit van de lintbebouwing van de Mierloseweg en sluit het aan op de recent gerealiseerde woningen van het plan ‘kasteeltuinen’. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de nieuwbouw van ‘De Doelen’. Het voormalige gemeentewerf maakt deel uit van het plangebied en zal getransformeerd worden naar woningen.



Ruimtelijke visie (2)

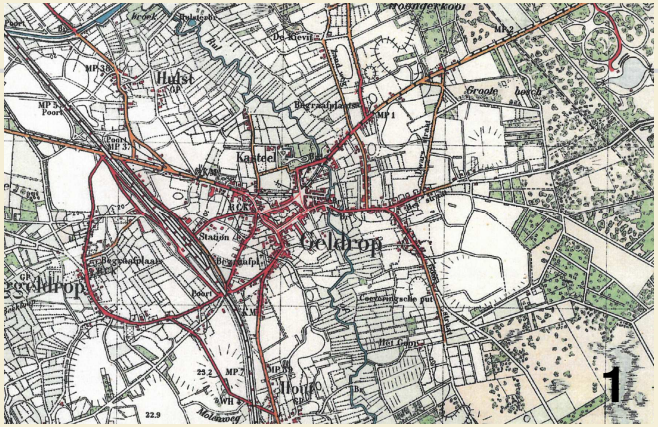
Mogelijkheden voor betere relaties

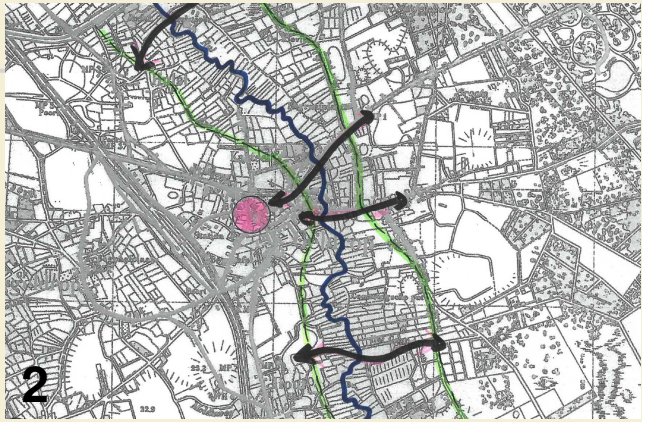
De transformatie van het plangebied biedt kansen om een passende entree van de achterliggende wijk te creëren, met betere aansluitingen op de ruimtelijke context. In het bijzonder biedt de transformatie een kans om van de achterkantsituatie aan de Peijnenburgweg (de huidige Gamma) een voorkant te maken, waarbij de bebouwing zich niet langer van het Dommeldal afkeert, maar hier juist deel uit van gaat maken. De groenzone nabij de Doelen geeft hiervoor een goede voorzet.

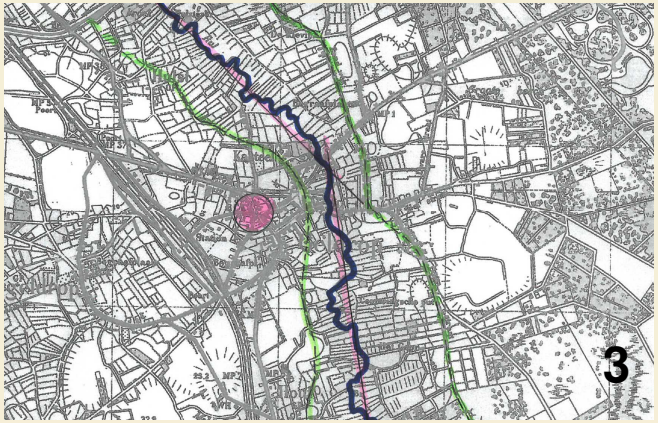
Ruimtelijke visie (3)

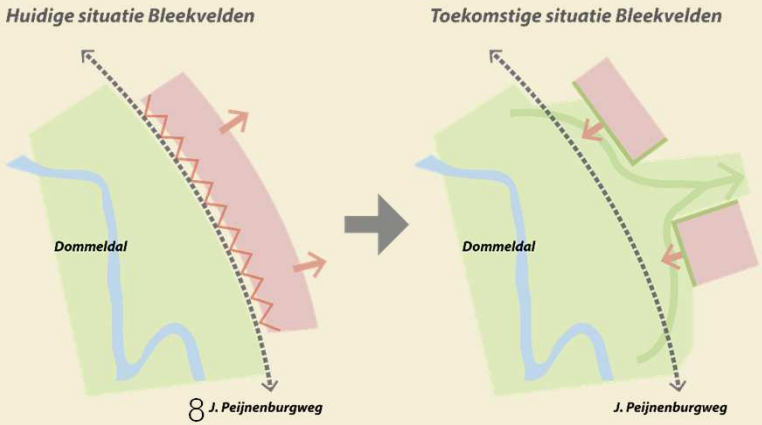
Betrekken bij het Dommeldal

Het plangebied de Bleekvelden ligt in het beekdal van de Kleine Dommel in Geldrop. De Kleine Dommel slingert daar grillig door heen. Duidelijk is op deze kaart (1) ook de overgang te zien (groene lijn) tussen de natte beekdal gronden en de droger zandgronden. Cultuurhistorische gezien is die rand van oudsher belangrijk omdat dit ook de ontwikkelingsgrens is. Er werd van oudsher niet in het beekdal gebouwd. Dat begon pas op deze hogere rand. De verbindingen tussen hoge gronden en beekdal waren in de meeste gevallen individueel belangrijk. Het gemeenschappelijke belang lag op de hoge gronden, vaak min om meer parallel aan de loop van de beek of rivier en meestal direct over die hoge rand. Wat nu de Ter Borghstraat is was de verbinding evenwijdig aan de rivier. De naam verwijst naar de route richting kasteel en de bebouwing vormde het gehucht Groot Braakhuizen.
Het knikpunt van de Kleine Dommel valt bijna gelijk met de Mierloseweg (2). Dat is geen toeval want door die knik in de beek ontstond er een bredere bedding waarin meer zand kon bezinken, daardoor ondieper en dus uitermate geschikt om, van oudsher, als belangrijke oversteekplek te gebruiken.Die zelfde knik als in de Kleine Dommel vindt je terug in de oude weg over de hoge kant van het beekdal (Ter Broghstraat). Een bijzonder scharnierpunt voor Geldrop aan de deze kant van het water. En ook door die knik ook uitermate geschikt om het binnen gebied als bleekvelden te gebruiken omdat in de luwte van het beekdal hier de graslanden relatief breed waren en (waarschijnlijk) al vroeg in het voorjaar droog.
Cultuurhistorisch gezien dus veel aanknopingspunten om het gebied zijn specifieke identiteit te geven. De historie van het gebied stoere gebaren vraagt!
Het knikpunt mag zowel in het gebouw als in het binnenkomende landschap leesbaar gemaakt worden in de stedenbouwkundige structuur.







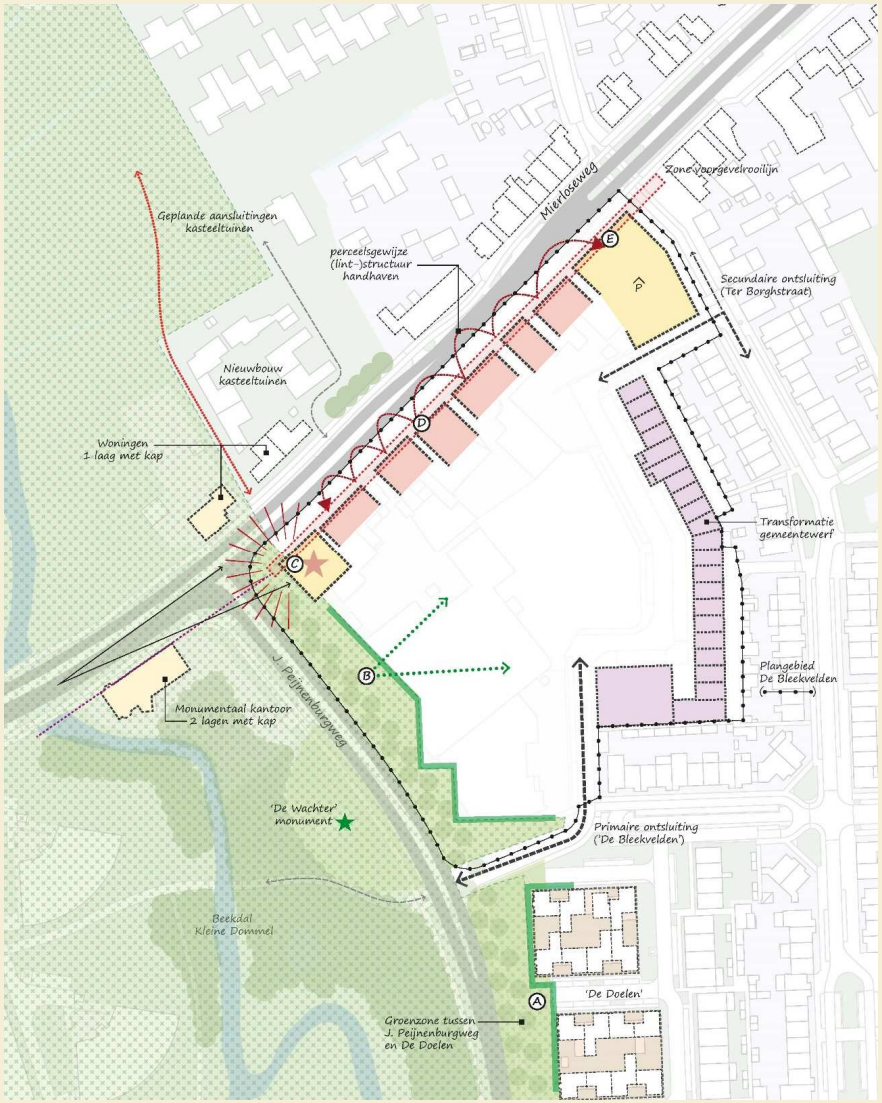


Ruimtelijke visie (4)

Nieuwbouw aan de Mierloseweg

De kruising van de Mierloseweg met de Peijnenburgweg biedt ruimte voor een stedenbouwkundig accent. Een accent kan wordt gerealiseerd door de realisatie van een gebouw met bijzondere architectuur. Een hoogteaccent is daarentegen vanwege de kleine stedenbouwkundige korrel op deze plek niet wenselijk.

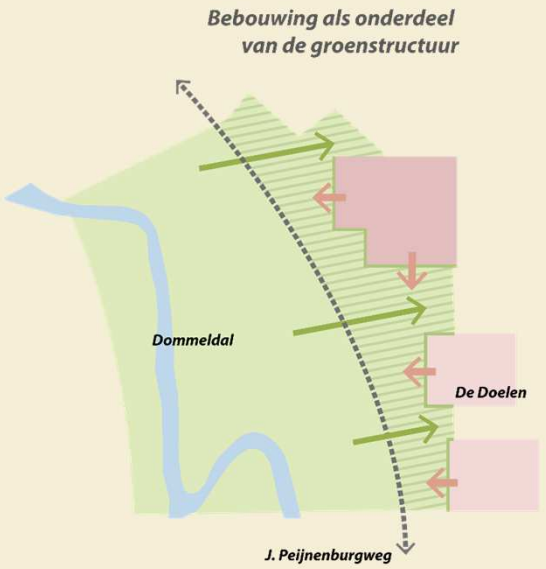
Het accent zorgt voor een markering van de kruising en een zichtbeëindiging van het zicht over het verlengde van bovengenoemde wegen. Daarnaast dient het als entree en/of markering van de achterliggende buurt.

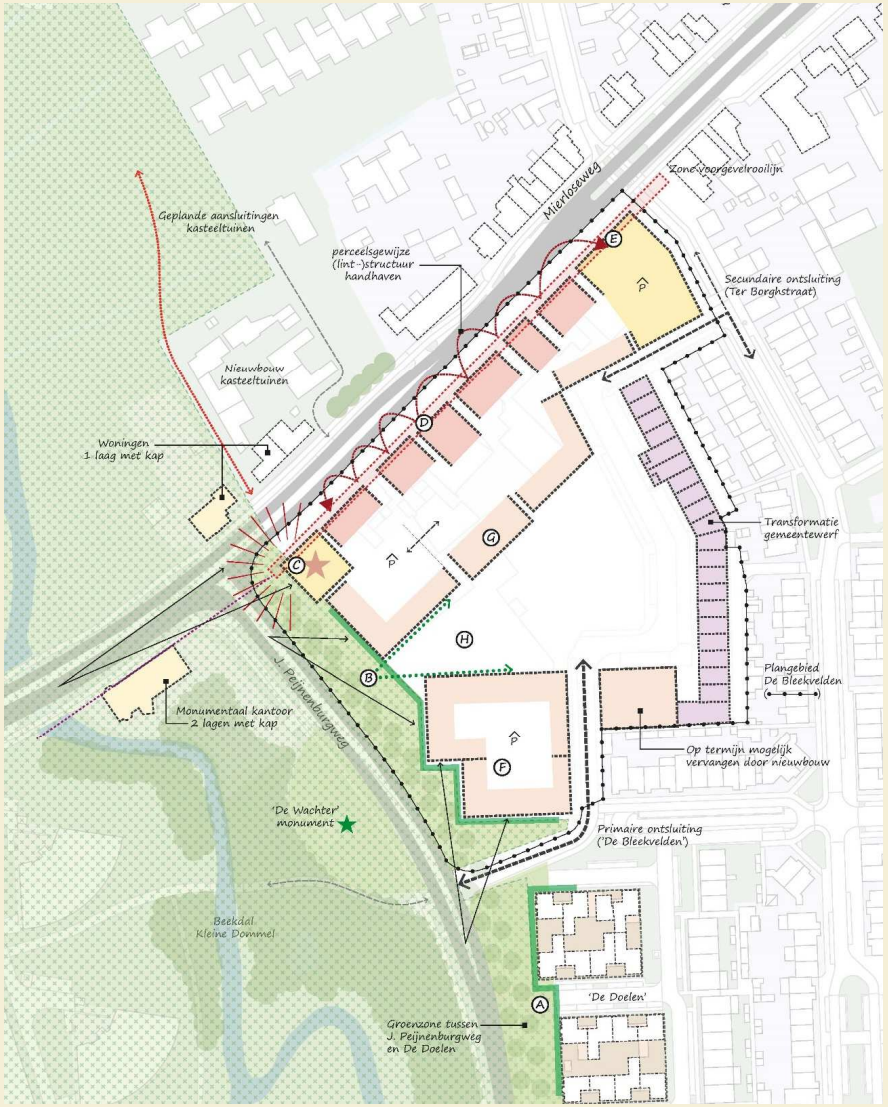


Ruimtelijke visie (5)

Aansluiting op De Doelen

Ten zuiden van de lintbebouwing aan de Mierloseweg is ruimte voor een meer planmatige ontwikkeling. De zuidzijde biedt ruimte voor bebouwing die aansluit bij het recent gerealiseerde deel van ‘De Doelen’. Door de toepassing van een verspringende gevel, gedraaid ten opzichte van de weg maar aansluitend op de structuur van de bouwblokken van de Doelen, wordt de aansluiting op de groenstructuur benadrukt. De bebouwing staan niet langer ‘langs de weg’, maar maken deel uit van de doorlopende groenstructuur.



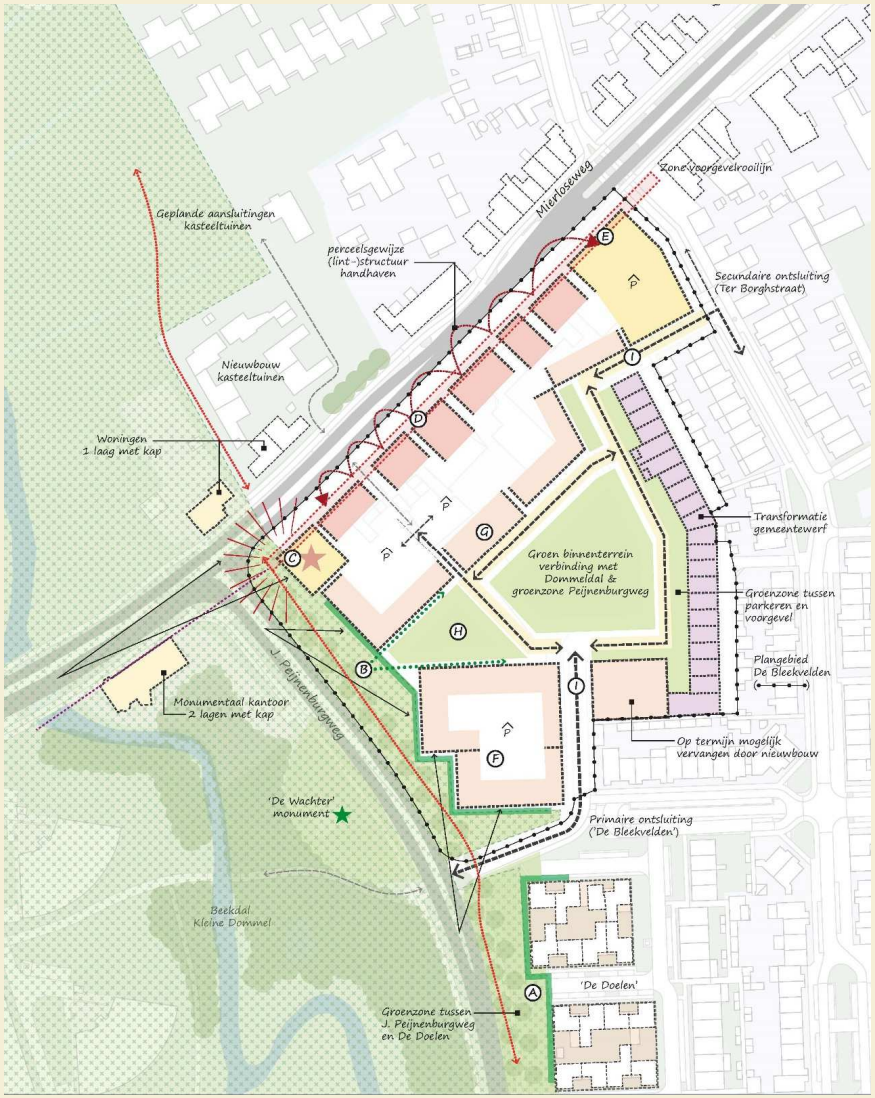


Ruimtelijke visie (6)

Centrale groenzone Bleekvelden

Aan de binnenzijde van de Bleekvelden is ruimte voor een groenruimte welke omgeven wordt door voorgevels van de hiervoor beschreven bouwblokken, en de voorgevel van het voormalige gemeentewerf. Tezamen omsluiten ze de groenruimte die aan de westzijde aansluit op het Dommeldal.

Toepassing van zoveel mogelijk gebouwd parkeren (verdiepte of half-verdiepte parkeergarages) leidt tot een minimaal aantal auto's in het groen, en daarmee een directe beleving van het groen vanuit de woonkamer. Er staan dan immers geen geparkeerde auto's tussen waarnemer en het groen.



Inrichting en bebouwing is indicatief veranderingen kunnen nog aangebracht worden

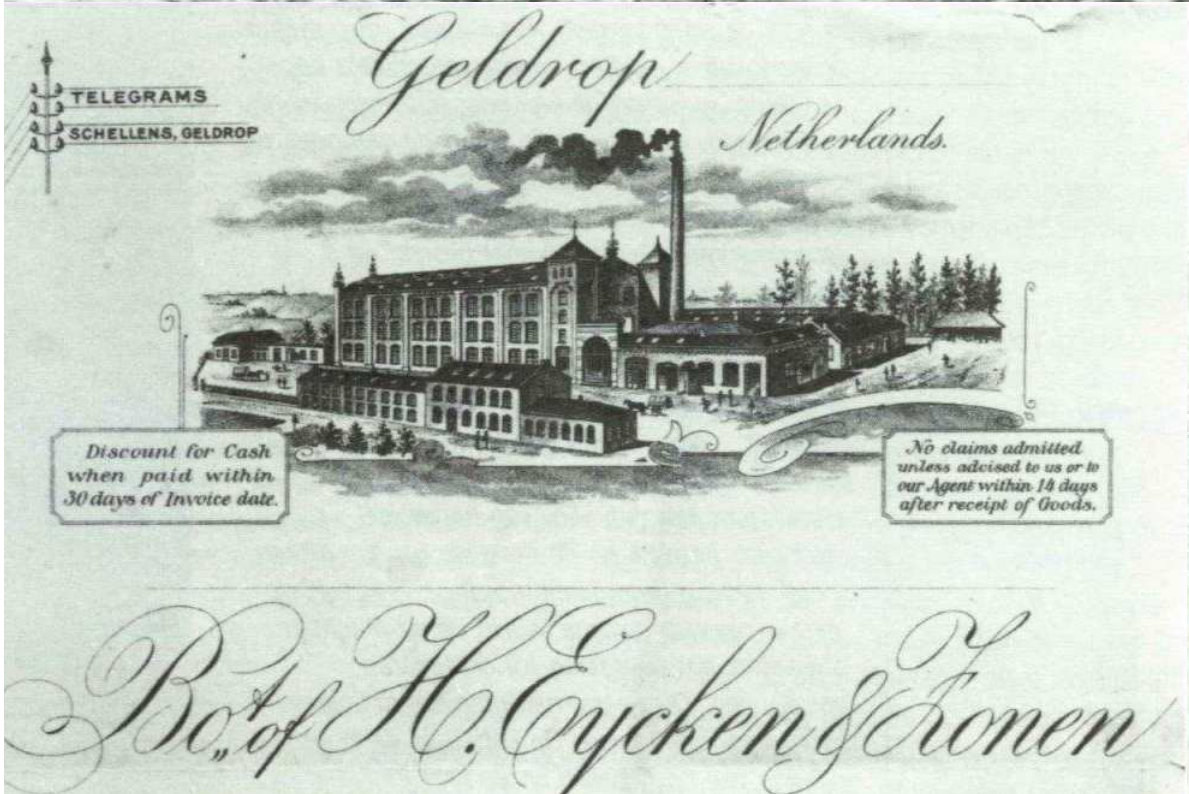
De identiteit van Bleekvelden

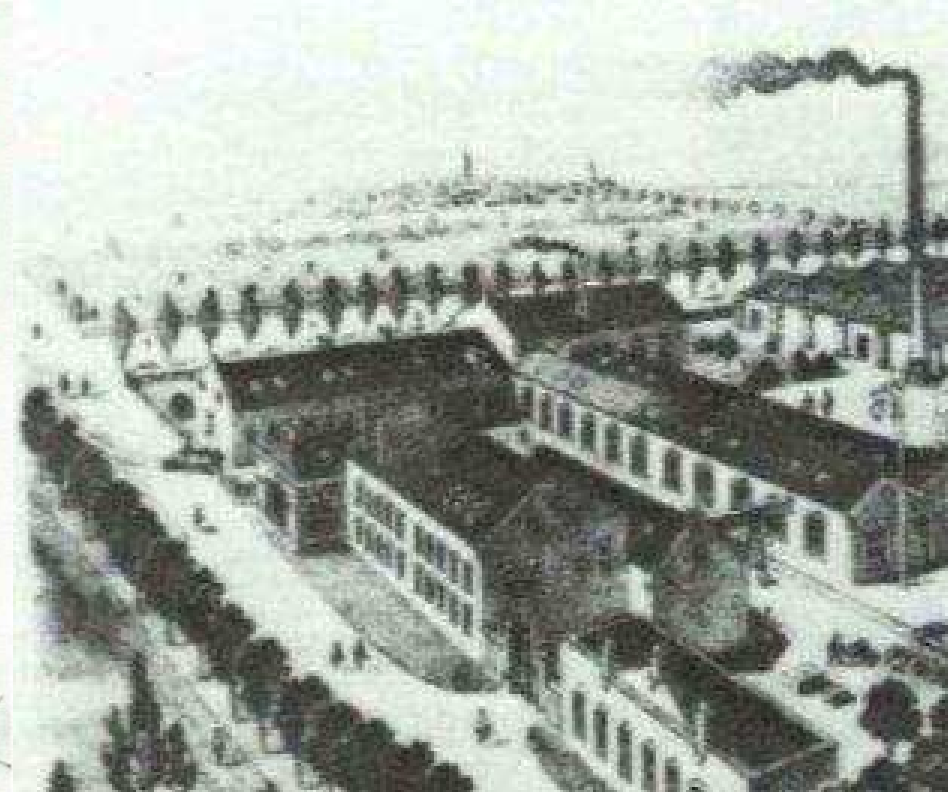
De verschillende (textiel)fabrieken in Geldrop maken het (textiel)verleden nog altijd zichtbaar in Geldrop. Op locatie de Bleekvelden zijn de oude velden waar textiel gebleekt werd niet meer zichtbaar, alleen de naam herinnert hier nog aan. Een transformatie van werken naar wonen betekent ook een transformatie in architectuur en stedenbouwkundige opzet. Door aan te sluiten bij de oorspronkelijke industriële geschiedenis van het gebied kan de architectuur het gebied een nieuwe identiteit en betekenis geven die passend is voor deze plek en voor Geldrop. De voormalige gemeentewerf, een karakteristiek pand op de Bleekvelden, zal getransformeerd worden naar grondgebonden woningen. Een oud pand als deze heeft karakter, geeft betekenis aan de plek en is het behoud daarom meer dan waard.

De inspiratie voor de toe te passen architectuur is derhalve gezocht in de karakteristieken van de fabrieken en industriële panden in Geldrop. Veel van deze gebouwen stammen uit het einde van de 19e eeuw en het begin van de twintigste eeuw.

Aan de Mierloseweg is het gevelbeeld van de Bleekvelden zeer gedifferentieerd. Variatie is te vinden in architectuur, in hoogte, in rooilijn, en ook in functie. Woningen staan naast kantoren en bedrijfspanden. Het geheel oogt echter rommelig en er is nauwelijks sprake van samenhang. Door het gebied te transformeren naar een woongebied dient de kans zich aan om op deze plek meer eenheid te creëren.

De vele eigenaren binnen het plangebied leiden mogelijk tot individuele ontwikkelingen. Het streven is om alle ontwikkelingen te laten resulteren tot een ruimtelijke en architectonische eenheid in het gebied. Dit kan onder andere bereikt worden door de toepassing van een eenduidige architectuur minimale verspringingen in de rooilijn aan de Mierloseweg en het toepassen van materialen en kleuren die bij elkaar passen. Eenheid in verscheidenheid is hierbij een belangrijk uitgangspunt Dit komt tot uitdrukking in robuuste (stenen) volumes, met repetitieve elementen in kap en gevels en hoogwaardig materiaalgebruik.


TELEGRAMS
SCHELLENS, GELDROP
Geldrop
Netherlands.
Discount for Cash when paid within 30 days of Invoice date.
No claims admitted unless advised to us or to our Agent within 14 days after receipt of Goods.
Bo.t of H. Eycken & Zonen



Sigarenfabriekje, Bogardeind 98

Voormalige Wollendekenfabriek van P. De Wit uit 1913-Parallelweg

Industriële architectuur

De verschillende voormalige (textiel)fabrieken maken het textielverleden nog altijd zichtbaar in Geldrop. Op locatie de Bleekvelden zijn de oude velden waar textiel gebleekt werd niet meer zichtbaar, alleen de naam herinnert hier nog aan. Een transformatie van werken naar wonen betekent ook een transformatie in architectuur. Door aan te sluiten bij de oorspronkelijke industriële geschiedenis van het gebied kan de architectuur het gebied een nieuwe identiteit en betekenis geven welke passend is voor deze plek.

De uitgangspunten voor de architectuur voor de Bleekvelden zijn gebaseerd op de karakteristieken van deze fabrieken in Geldrop en de industriële architectuur uit de periode eind 19e eeuw- begin 20e eeuw die hiermee samenhangt.

De beoogde architectuurstijl is een hedendaagse afgeleide van het industriële verleden en refereert door massa, vorm en materiaalgebruik van de gebouwen aan deze stijl. De terugkomende stijlkenmerken zijn:

- overwegend bakstenen gevels
- grote (metalen) vensters met fijne detaillering (vakverdeling/rozet)
- ranke kozijnen
- sierlijsten
- (rijke) baksteendetaillering
- Sierdetails en (constructieve) ornamenten in beton/staal
- platte daken, of bijzondere dakvormen (sheddak)
- robuuste elementen
- repetitieve elementen in kap en gevels
- zichtbare gebouwconstructie

Voormalige wollendekenfabriek uit 1913 Parallelweg

Voormalige wollenstoffenfabriek 1910

Massa en situering

De basisvorm van de nieuwbouw bestaat uit eenvoudige hoofdvormen, voorzien van kappen of daken die onderdeel zijn van een integraal hoogwaardig ontwerp en uitvoering.

De nieuwbouw dient in maat, schaal, massa en vorm een zorgvuldige overgang te maken naar de aangrenzende bebouwing. De overgang naar het huidige gebouw van het gemeentewerf dient bijzondere aandacht te krijgen vanwege de bijzondere massa (langgerekt) en beperkte hoogte van het gebouw (één bouwlaag met lage zadelkap).

De nieuwbouw krijgt een duidelijke gerichtheid naar de openbare ruimte. Ook worden de zijgevels nadrukkelijk mee-ontworpen in de architectuur: zijgevels zijn geen anonieme blinde muren.

Aan de kruising van de Mierloseweg en de Johan Peijnenburgweg is op de hoek een stedenbouwkundig accent voorzien. De uitstraling van dit gebouw zal niet zozeer die van een ‘icoon’ met afwijkende (hogere) bouwhoogte moeten zijn, maar wel van een bijzonder vormgeven en herkenbaar object van hoge architectonische kwaliteit.

Het hoekaccent vormt samen met het (hoek-)gebouw aan de kruising van de Mierloseweg met de Ter Borghstraat een grotere massa dan de tussenliggende perceelsgewijze (lint-)bebouwing. Ze vormen als het ware de ‘boekensteunen’ van de bebouwingswand aan de Mierloseweg.

Impressies transformatie gebouw gemeentewerf

Detaillering & materiaalgebruik

Baksteen en siermetselwerk
Baksteen vormt de rode draad in het materiaalgebruik van de gevels. De gevels worden derhalve hoofdzakelijk opgetrokken in dit materiaal. Accenten worden gelegd door middel van reliëf in de gevel, siermetselwerk of een (incidenteel toegepast) ander materiaal (beton of staal).

Kleurgebruik
De baksteen kan toegepast worden in een range van bruintinten (lichtbruin-bruin-roodbruin). Het geheel moet fris ogen en niet somber worden. Donkere tinten zijn daarom niet wenselijk.

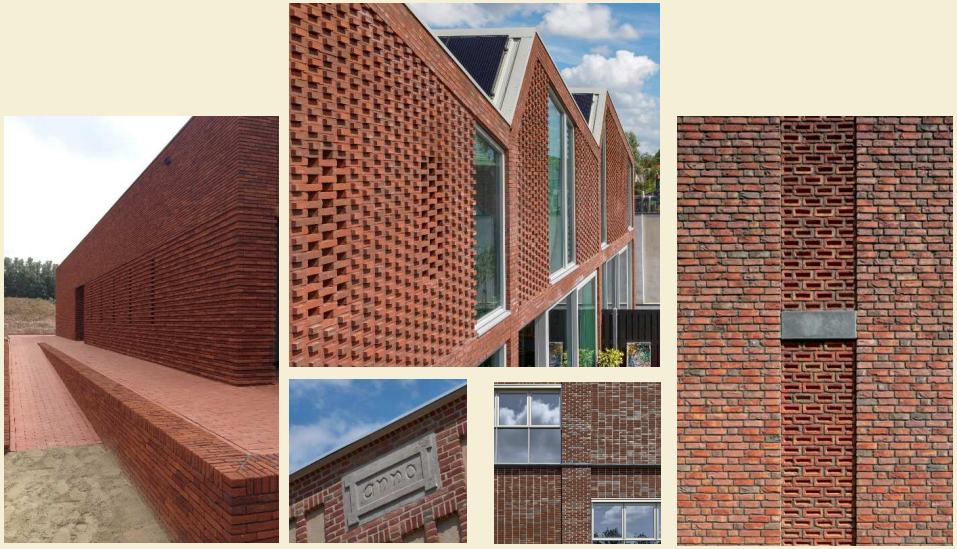
Raamopeningen
De raamopeningen zijn hoofdzakelijk groot van formaat en hoog (van vloer tot plafond) met daarbinnen mogelijk een verfijning door middel van raamverdelingen. Bijzondere vormen zijn ook mogelijk, zoals een raamrozet, een gebogen raam (segmentbogen), of kleinere raamformaten die de gevel accenten geven.

Kozijnen
De kozijnen worden rank uitgevoerd in aluminium of staal. Door kozijnen terug te leggen ontstaat er extra diepte in het gevelvlak.

Begane grond
De begane grond vormt een duidelijke plint. Een andere functie dan wonen kan hier een plek krijgen. Parkeergarages zijn ondergronds en maken geen onderdeel uit van deze plintlaag. De begane grond zorgt ook voor het contact met de openbare ruimte. De plint is niet anoniem maar levendig en straatgericht.

Entree
De (hoofd-)entree is duidelijk en herkenbaar.

Naamgeving
Naamgeving van het bouwblok kan extra accent geven en zorgen voor herkenbaarheid. Dit vormt ook een onderdeel van de architectuur en gevel.
.



Bakstenen gevels met bijzondere details en siermetselwerk

Bijzondere raampartijen overgang openbaar privé

Detaillering & materiaalgebruik

Verdiepingshoge kozijnen met smalle profielen

Hoge raampartijen met karakteristieke boogkozijnen

Afwijkend hoekaccent biedt een moderne twist

Nadrukkelijk aanwezige raampartijen/ veel ‘glas’ in de gevel

Ritmiek in gevelopbouw

Kappenlandschap

De industriële architectuur uit 1880-1900 kent een verscheidenheid aan kapvormen. Platte daken, sheddaken of gebogen daken zijn gangbare dakvormen. Waarschijnlijk zal locatie de Bleekvelden in fasen ontwikkeld worden door de veelheid aan eigenaren. Dit kan ook een uiting zijn in kapvorm, zodat hier diversiteit ontstaat. De expressie van de kap vormt immers een belangrijk onderdeel van het architectonisch concept.

Gevelbeeld

Naast de variatie die ontstaat door de mogelijke individuele, perceelsgewijze ontwikkelingen is het wel belangrijk dat er in het totale gevelbeeld aan de Mierlosewegzijde een eenheid ontstaat. Dit wordt in eerste instantie bereikt door een gelijkliggende of beperkt verspringende rooilijn. Wel is het belangrijk dat er niet 1 aaneengesloten geheel ontstaat. Voldoende geleding in de gevels en gevelopeningen dienen zorgvuldig op elkaar en het architectonisch concept te worden afgestemd. Kleine verschillen in de rooilijn maken het gevelbeeld gevarieerder, kleinschaliger en levendiger. Ook de variatie in de plint op het gebied van functie kan hier aan bijdragen. Het realiseren van parkeerfuncties in de plint draagt niet bij aan de levendigheid en is derhalve uitgesloten.

Doorsteken naar het achterliggende groengebied in het plan zorgen eveneens voor variatie in het gevelbeeld. Er dienen ten minste 2 doorsteken in de gevelwand te worden gerealiseerd om dit effect te kunnen bereiken. Daarnaast dient er speciale aandacht te zijn voor de overgang tussen de begane grondlaag en het openbaar gebied. Dit kan ingevuld worden met (incidenteel) andere functies dan wonen, (hoofd-)entrees, kleinschalige private buitenruimten (bijvoorbeeld inpandige balkons) maar ook door groene maatregelen die het geheel een prettig aanzicht geven.

Balkons, en andere toevoegingen worden bij voorkeur (deels) inpandig ingepast of anders zorgvuldig en hoogwaardig vormgegeven en gematerialiseerd en als integraal onderdeel van de architectuur ontworpen.

Variatie maar evenwel duidelijk ‘familie’ van elkaar.

Openbare ruimte

De openbare ruimte sluit aan bij een industriële architectuur. Materialen en inrichtingselementen die toegepast worden, zijn stoer en robuust en daarmee sjiek door soberheid. De lijnen en vormen die gebruikt worden zijn stevig. Om het geheel een warme uitstraling te geven speelt groen en hout een belangrijke rol. Dit zal eveneens toegepast worden middels stevige en robuuste elementen. Gedacht kan worden aan robuuste bloembakken, (corten-)stalen opstaande randen, opgekroonde meerstammige of solitaire bomen, robuuste bankjes en fietsbeugels.

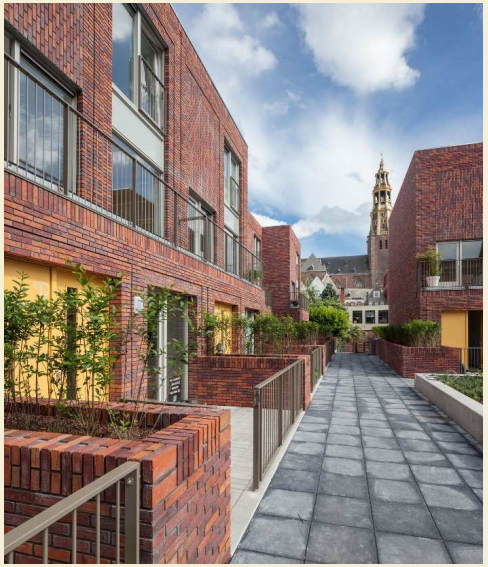
Inrichtingselementen waar aan gedacht wordt zijn:

- boomgroepen, meerstamming, van minimaal 3 tot 7;
- ruimtes als grote (bleek)velden vorm geven: dus grote grasvelden die met de oude kavelstructuur meelopen: en maak gebruik van hoogteverschillen, daarmee wordt er ook een verbinding gemaakt naar natuurinclusiviteit en biodersiteit (bomen in groepen). De grasvelden betekenen kansen voor insecten, vogels en vleermuizen;
- kies voor verharding waar het niet ander kan en altijd vanuit functionaliteit;
- verharding industrieel zoals stelcomplaten al dan niet met stalen rand
- de bleekvelden kunnen als waterberging functioneren;
- stoere openbare verlichting met terugvallende lichtbron: is mooier, is ecologisch en past bij industriële uitstraling.

De bebouwing staat (vrijwel) direct aan het openbaar gebied met op de begane grond eventueel een ondiepe voorzone zoals een terras of voortuin. Eventuele tussenzone wordt opgelost in het bouwvlak/gebouw door bijvoorbeeld een nis of terugliggende entreepartij of smalle stoep. Bankjes en bloembakken tegen de gevel zijn wel toegestaan.

Gebouwde erfscheidingen aan de straatzijde worden uitgevoerd met lage gemetselde muren, ofwel hetzelfde materiaal als gevel hoofdbebouwing. Incidenteel metalen hekwerken (mits zorgvuldig vormgegeven met historische, industriële signatuur) zijn ook denkbaar.

Openbare ruimte



Duurzaamheid

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.

Kunstnest voor huiszwaluwen

Inbouwkast voor vleermuizen

Bijensteen

Nestpan

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