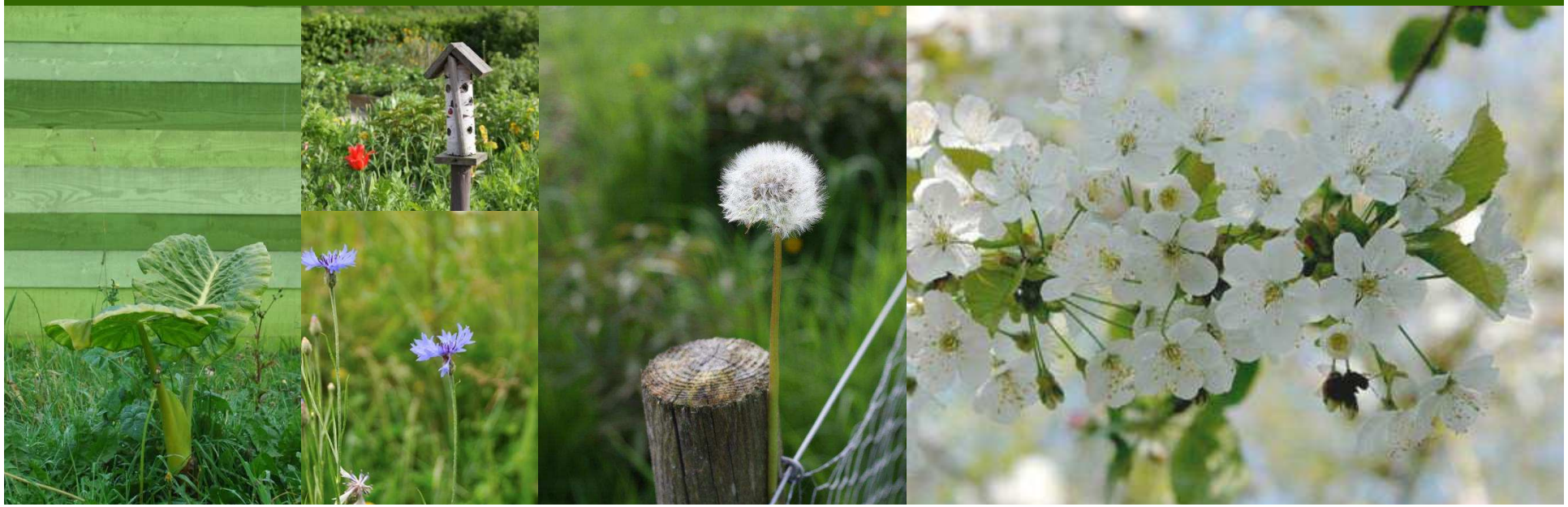
Beeldkwaliteitplan Luchen ‘t Landkaartje en kavels St. Catharinaweg

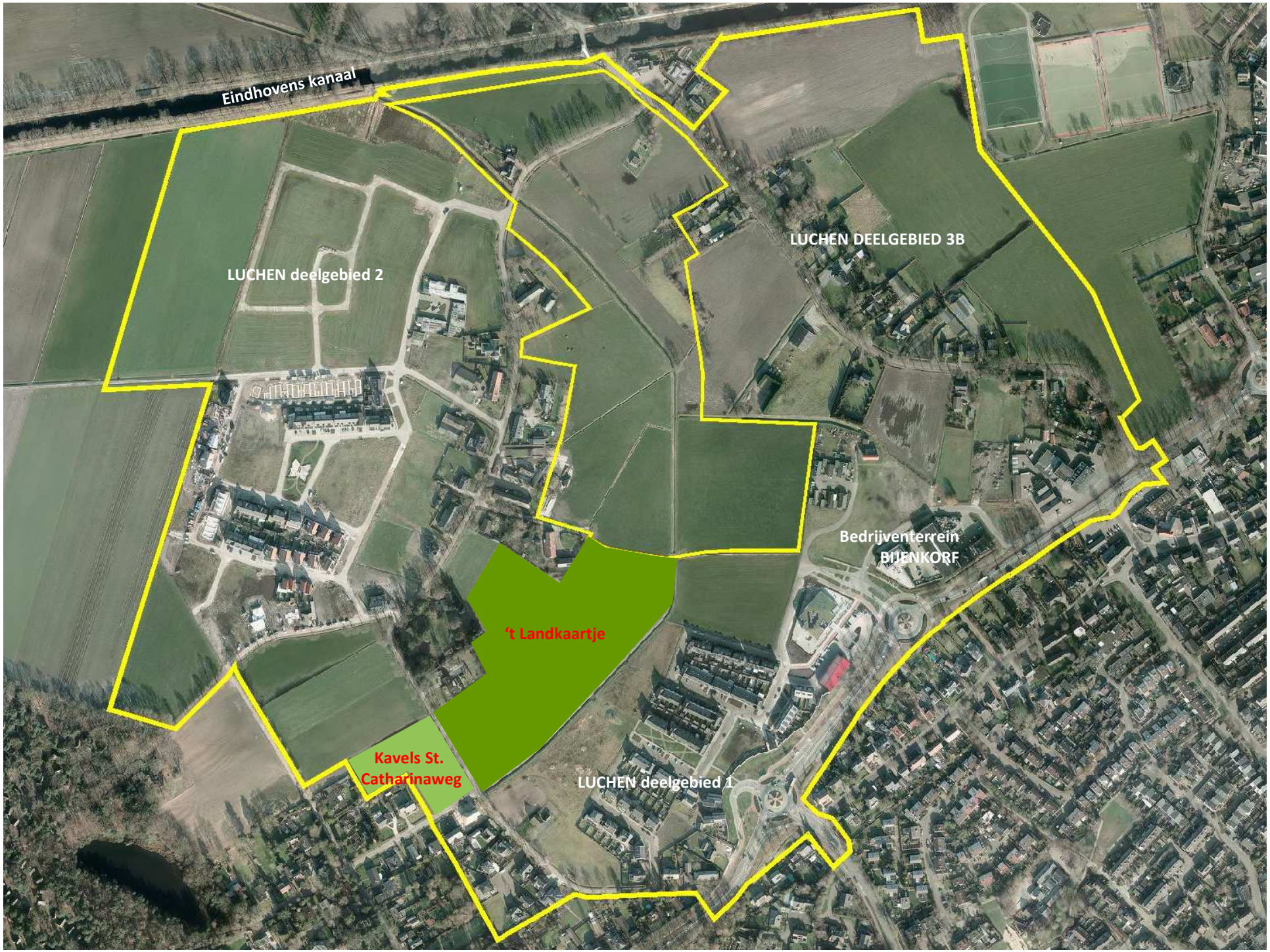


Geldrop-Mierlo

Afdeling Ruimte | Team Strategie en Beleid | juni 2021
Vastgesteld door de gemeenteraad op

Inhoudsopgave

Inleiding	5
De plek	7
Stedenbouwkundig plan ‘t Landkaartje	9
De openbare ruimte	11
Beeldbepalende erfafscheidingen en gevels	12
Erfafscheidingen	13
Vrije kavels Eksterlaan/St. Catharinaweg	15
Bungalows	23
Duurzaam bouwen	24


Eindhovens kanaal
LUCHEN deelgebied 2
LUCHEN DEELGEBIED 3B
Bedrijventerrein
BIJENKORF
't Landkaartje
Kavels St.
Catharinaweg
LUCHEN deelgebied 1

Inleiding

Aanleiding

In 2016 is het bestemmingsplan Groot Luchen vastgesteld.

Doel

Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan (BKP) voor ‘t Landkaartje en de vrije kavels aan de St. Catharinaweg van het plan Luchen. 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 afronding van de wijk Luchen realiseren 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.

Exces afwijkend kleurgebruik

Afwijkend kleurgebruik wordt in dit deel van Luchen gezien als een exces. Meer dan andere beeldkwaliteitsaspecten, zorgt afwijkend kleurgebruik voor een te grote verstoring van de wijk als geheel en van het dorps karakter daarvan. Dat geldt voor duidelijk afwijkende kleuren. Ook wit en geel zijn in dit geval duidelijk afwijkende kleuren.

Architectenregister

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

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Daarnaast zijn voor ieder onderdeel zijn de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstands- commissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitsel bieden. De referentie- beelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.

Eindhovens kanaal
Deelgebied 3B
Deelgebied 3A
Deelgebied 2
Burg. Termeerstraat
Luchen
Geldropseweg
Landkaartje
St. Catharinaweg
Deelgebied 1
Vrije kavels St. Catharinaweg

De plek

In 2016 is het bestemmingsplan Groot Luchen vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn verschillende plandelen beschreven. Als gevolg van de ontwikkelingen in het plan Luchen zijn er per “bouwfase” afzonderlijke beeldkwaliteitplannen gemaakt: Luchen fase 1, Luchen fase 2, Bijenkorf, de Maatschappelijke doeleindenstrook, Luchen Noord en deelgebied 3a.

Plandeel ‘het Landkaartje’ is gelegen tussen deelgebied 1 en deelgebied 2 van Luchen Het Landkaartje kan, samen met enkele kavels ter hoogte van de Eksterlaan/St. Catharinaweg, ontwikkeld worden zodra de hoofdontsluitingsweg van Luchen wordt gerealiseerd.

Schetsontwerp 't Landkaartje:Inrichting en bebouwing is indicatief veranderingen kunnen nog aangebracht worden

Stedenbouwkundig plan ‘t Landkaartje

Het stedenbouwkundig plan ‘t Landkaartje’ is een woningbouwontwikkeling van circa 70 woningen gelegen ten oosten van de St. Catharinaweg en ten noordwesten van de beoogde rondweg, de Vlinderlaan. Voor de opzet van het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij de ruimtelijke karakteristieken in de omgeving. De structuur van wegen, bebouwing en verkaveling komen voort uit aanwezige landschappelijke structuren.

Het plan is groen van opzet en ingevuld met diverse woningtypen waarvan het overgrote deel bestaat uit geschakelde woningen. Daarnaast voorziet het plan in twee-aaneengebouwde woningen en enkele vrijstaande woningen.

De karakteristieken van de omgeving met de landelijke signatuur vormen de basis voor de vormgeving van ‘t Land- kaartje. Kleinschaligheid, eenvoud in vorm, verscheidenheid in bebouwing vormen de uitgangspunten voor de toepassing van een landelijk-agrarische en dorpse architectuur.

Voor het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een compacte opzet. Het parkeren is zoveel mogelijk opgelost in een ‘parkeerhof’ aan de binnenzijde van het plan. Hierdoor blijft er in de hoofdstructuur van het plan voldoende ruimte over voor bomen en beplanting. De woningblokjes zijn kort en volgen de weg op een speelse wijze. Aan de zijde van de hoofdontsluitingsweg zijn wadi’s (verlaagde groene bermen) gelegen die het regenwater op kunnen vangen voor dit wijkdeel. Het hart van het plan bestaat uit een groen brinkje. De rooilijnen en kaprichtingen zijn verschillend, dit zorgt ook voor een afwisselend beeld.

Een groen brinkje vormt het hart van het plan. Op deze plek zijn een aantal archeologische vondsten gedaan. Zal in de inrichting van de openbare ruimte aandacht aan gegeven worden.

Vanwege de landelijke sfeer en deze groenelementen is voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk gekozen voor de volgende uitgangspunten:

- Een informele inrichting, geen strakke verkaveling met rechte (rooi)lijnen.
- Qua gebouwvolumes refereren naar het beeld van een schuur, stal, etc.
- Eigentijds karakter/architectuur, aansluitend op het dorpse van de kern Mierlo (kappen) en waarbij inspiratie gehaald wordt uit de silhouetten van de oorspronkelijke bebouwing in het gebied. Dit alles vertaald naar deze tijd. Hiermee krijgt het een krachtige eigen identiteit.
- Aansluiting zoeken op omringende schaalgroottes.
- De kavels worden omzoomd door groene erfafscheidingen.

Met deze ideeën is het stedenbouwkundig plan opgesteld.

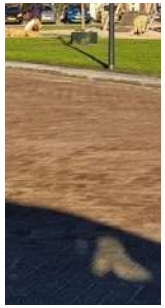
Inrichting van de centrale parkeerplaats met lage hage
bergingen zijn van hout

Natuurlijke speelvoorzieningen

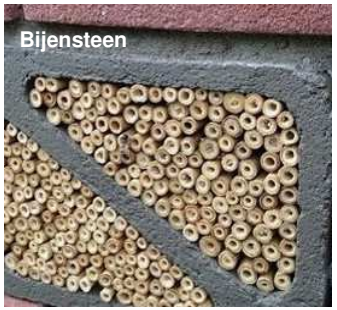
Parkeerinrichting haaksparkeren i.c.m. plantvakken en bomen

Parkje met bomen, grasweide en speeltoestellen

Molgoot



Betonklinker



Bijensteen

Wadi met oeverbeplanting

Landelijke parkinrichting met zitmogelijkheden
omzoomd met lage haag

Inbouwkast voor
vleermuizen

Bovengrondse afwatering naar wadi

De openbare ruimte

Inrichting straten en paden

De woonstraten van ‘t Landkaartje zullen met elementenverharding worden ingericht, om zo een hoogwaardige, dorpse sfeer te krijgen. Hierbij wordt de verharding zoveel mogelijk op één niveau gelegd om zo de dorpse/landelijk uitstraling te versterken. Het onderscheid wordt gerealiseerd door een verschil in kleur en/of licht afwijkend materiaalgebruik.

De elementenverharding is bruin/roodpaars/antraciet en/of een andere warme kleur.

Groenruimten

Binnen het gebied liggen verder twee groene ruimten, namelijk de groenstrook met wadi’s langs de Vlinderlaan en het brinkje centraal in de buurt. De bomen en plantvakken langs de straten verbinden de wadi’s en het parkje met elkaar en dragen zodoende bij aan een groen straatbeeld.

Het centrale brinkje is een vriendelijke groene ruimte met een grasweide, (natuurlijke) speelelementen en solitaire bomen. De wadi’s in het zuiden dienen voor de berging van hemel- water. De wadi’s worden waar mogelijk voorzien van rietkragen en solitaire bomen.

Beeldbepalende erfafscheidingen en gevels

Erfafscheidingen bepalen voor een groot deel het aanzicht van een straat en een wijk. Het groene karakter en de dorpse sfeer wordt voor een groot deel bepaald door de tuinen en erfscheidingen. Er wordt in Luchen gestreefd naar een groene inrichting van tuinen. Dit
sluit aan op de gewenste dorpse sfeer en bevordert ook de biodiversiteit in de wijk. Voor de hele buurt zijn groene erfafscheidingen in de vorm van inheemse hagen en begroeide schermen het uitgangspunt.

Binnen 't Landkaartje bevinden zich enkele erfafscheidingen die cruciaal zijn voor de beeldkwaliteit van het gebied. De reden is omdat deze afscheidingen beeldbepalend voor het straatbeeld zijn. Daarnaast liggen enkele van deze afscheidingen nog vóór de gevelrooilijn, waardoor de beeldbepalendheid versterkt wordt. Deze erfscheidingen dienen te worden meegenomen in de vormgeving van het gebouw.
Op de kaart zijn de erfafscheidingen in kwestie in het blauw aangeduid.

In het plan bevinden zich verder nog hoekwoningen waarbij twee gevelzijdes nadrukkelijk het straatbeeld bepalen. Op de kaart zijn naast de voorgevels deze beeldbepalende zijgevels aangeduid. Voor deze woningen is het van belang dat de woningen een dubbele oriëntatie krijgen richting de openbare ruimte. De zijgevels kunnen door gevelopeningen zoals ramen en deuren tot uiting komen.

Straatgerichte voor- en zijgevels (roze) en mee-ontworpen erfscheidingen (blauw).

Erfafscheidingen

Niet mee-ontworpen erfafscheiding: door bewoners gekozen oplossing detoneert met omgeving

Niet meeontworpen erfafscheiding: men zoekt toch naar oplossing voor privacy

Alle erfafscheidingen zijn groen. Groen geeft de wijk een landelijk en dorps karakter en hagen zorgen voor rust in de wijk.

Alle voortuinen worden voorzien van een beukenhaag (fagus sylvatica) van ca 80 cm haag. Zij- en achterkanten van kavels worden voorzien van een hoge groene erfafscheiding d.m.v. een inheemse haag of een hekwerk met klimbeplanting.

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. Ook erfafscheidingen en de inrichting van tuinen hebben hier een betekenis in, zoals vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken.

Erfafscheiding i.c.m. leibomen en vaste planten

Niet meeontworpen erfscheiding: men zoekt toch naar oplossing voor privacy

Hekwerk met klimbeplanting

Zijtuin voorzien van een hekwerk met hedera

Lage haag met leibomen

Hekwerk met (dichte) klimbeplanting

Straatgerichte zijgevel met houten gevelbekleding

Ritmiek van dakopbouwen met behoud van de leesbaarheid van het dakvlak als geheel

Overstek en houten frame geven de woning een agarische/landelijke signatuur

Referentie naar woonhuis en schuur onder één dak

Massa en vorm van het hoofdgebouw

- Het hoofdgebouw heeft een eenvoudig rechthoekig volume, het geheel oogt robuust.
- Er is 1 nokrichting toegestaan, met uitzondering van een aantal prominente hoeken
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt en staan of vrij van het hoofdgebouw, of maken een onderdeel uit van het hoofdvolume.

Oriëntatie

- De woningen aan de hoofdstraat oriënteren en presenteren zich met een duidelijke voorkant naar de openbare ruimte.
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie, zodat elke hoek voorzien is van gevelopeningen.
- Op de hoeken staan geen bijgebouwen.

Houten gevelbekleding met landelijke uitstraling

Overstekende kap met aangekapte dakkappellen

Houtelementen in overstek

Eenduidige massa met houten accenten

Modern accent onderbreekt het dakvlak

Architectuur

Diversiteit in architectuur

Woningen met agrarische signatuur (schuurwoningen)

Daken

- Alle hoofdgebouwen hebben een zadeldak, het is mogelijk om een asymmetrische kap toe te passen. De kap kan zich om de woning plooien, waarbij de kap een gevel wordt.
- Binnen de maximale maten van de goot- en nokhoogte is het belangrijk het volume aan te sluiten bij een landelijke/schuurwoning (een lage basis met een kloeke kap).
- Het dak is uitgevoerd in antraciet of rode keramische pannen (niet geglazuurd/glimmend), leien, natuurlijk riet, metalen beplating (geen kunststof), hout, of vegetatie (mits strak gedetailleerd).
- Dakopeningen en zonnepanelen worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd en mee ontworpen. Het is tevens mogelijk een dak volledig in zonnepanelen uit te voeren.
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt en worden als onderdeel van de woningmassa ontworpen en worden aangekapt uitgevoerd, of steken door het dak heen als eigenwijs element. Uitgesproken dakkapellen kunnen toegepast worden mits deze qua vorm en maatvoering een kwalitatieve toevoeging is in het totaal beeld. Eventuele dakkapellen (maximaal 2 in een dakvlak) zijn ondergeschikt en worden als onderdeel van de hoofdmassa ontworpen. In het dakvlak kunnen geen dakkapellen boven elkaar voorkomen, alleen in één lijn.

Detaillering

Strakke detaillering, houten gebinten, moderne luiken, scherpe insnijdingen

Materiaal- en kleurgebruik van de gevels

Voor het materiaal- en kleurgebruik wordt inspiratie gehaald uit de omgeving:

• Karaktervolle, duurzame en natuurlijke materialen, zoals baksteen,hout/planken, leien en metalen platen (mits zorgvuldig toegepast), of leem in een (licht) bruine kleur. Kunststof is uitgesloten. Hout, toegepast als gevelbekleding wordt in een zwarte kleur of naturel toegepast.

• (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur (rood/roodbruin)

• Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel/ondergeschikt toegepast.

• Witte en gele bakstenen, het wit schilderen van de gevels en wit stucwerk/keimwerk zijn uitgesloten.

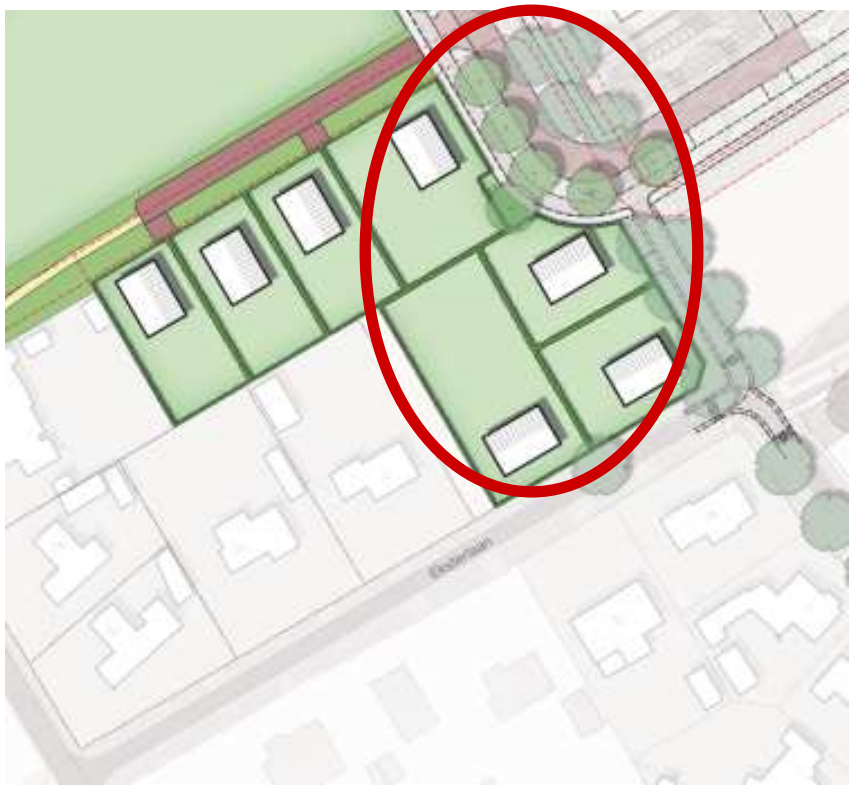
•Maximaal kunnen er twee materialen toegepast worden in de gevel.

• Het dak mag zich om het hoofdvolume vouwen. De binnenzijde van het dak kan wit uitgevoerd worden.

• Roedeverdelingen behoren niet tot de mogelijkheden.

• De kozijnen en puien bestaan uit hout. Een ander materiaal is mogelijk, mits dit de architectuur versterkt, gedacht wordt aan ranke aluminium kozijnen rondom grote glasopeningen.

•Luiken kunnen toegepast worden, mits deze kloek toegepast worden en ook functioneel gebruikt kunnen worden (niet historiserend).



Schetsontwerp vrije kavels Eksterlaan/St. Catharinaweg: Inrichting en bebouwing is indicatief veranderingen kunnen nog aangebracht worden

Vrije kavels Eksterlaan/St. Catharinaweg

Ter hoogte van de Eksterlaan/St. Catharinaweg zullen een aantal vrije kavels toegevoegd worden. Een deel van de vrije kavels vormen een vervolg op de kavels die gerealiseerd zijn aan de St. Catharinaweg. De architectuur sluit aan op een moderne dorpse woning waarbij een knipoog gemaakt kan worden naar een agrarische woning . De woningen hebben een duidelijke kapvorm en zijn georiënteerd naar de straat.

Massa en vorm van het hoofdgebouw

•Het hoofdgebouw heeft een eenvoudig rechthoekig volume, het geheel oogt robuust.

•Er is 1 nokrichting toegestaan,

•De bijgebouwen zijn ondergeschikt en staan of vrij van het hoofdgebouw, of maken een onderdeel uit van het hoofdvolume.

Oriëntatie

•De woningen aan de hoofdstraat oriënteren en presenteren zich met een duidelijke voorkant naar de openbare ruimte.

•Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie, zodat elke hoek voorzien is van gevelopeningen.

•Op de hoeken staan geen bijgebouwen.

Materiaal- en kleurgebruik van de gevels

Voor het materiaal- en kleurgebruik wordt inspiratie gehaald uit de omgeving:

• Karaktervolle, duurzame en natuurlijke materialen, zoals baksteen,hout/planken, leien en metalen platen (mits zorgvuldig toegepast), of leem in een (licht) bruine kleur. Kunststof is uitgesloten. Hout, toegepast als gevelbekleding wordt in een zwarte kleur of naturel toegepast.

• (Handvorm) baksteen in een warme en genuanceerde kleur (rood/roodbruin)

• Ingetogen kleuraccenten mogen, mits subtiel/ondergeschikt toegepast.

• Witte en gele bakstenen, het wit schilderen van de gevels en wit stucwerk/keimwerk zijn uitgesloten.

•Maximaal kunnen er twee materialen toegepast worden in de gevel.

• Het dak mag zich om het hoofdvolume vouwen. De binnenzijde van het dak kan wit uitgevoerd worden.

• Roedeverdelingen behoren niet tot de mogelijkheden.

• De kozijnen en puien bestaan uit hout. Een ander materiaal is mogelijk, mits dit de architectuur versterkt, gedacht wordt aan ranke aluminium kozijnen rondom grote glasopeningen.

•Luiken kunnen toegepast worden, mits deze kloek toegepast worden en ook functioneel gebruikt kunnen worden (niet historiserend).

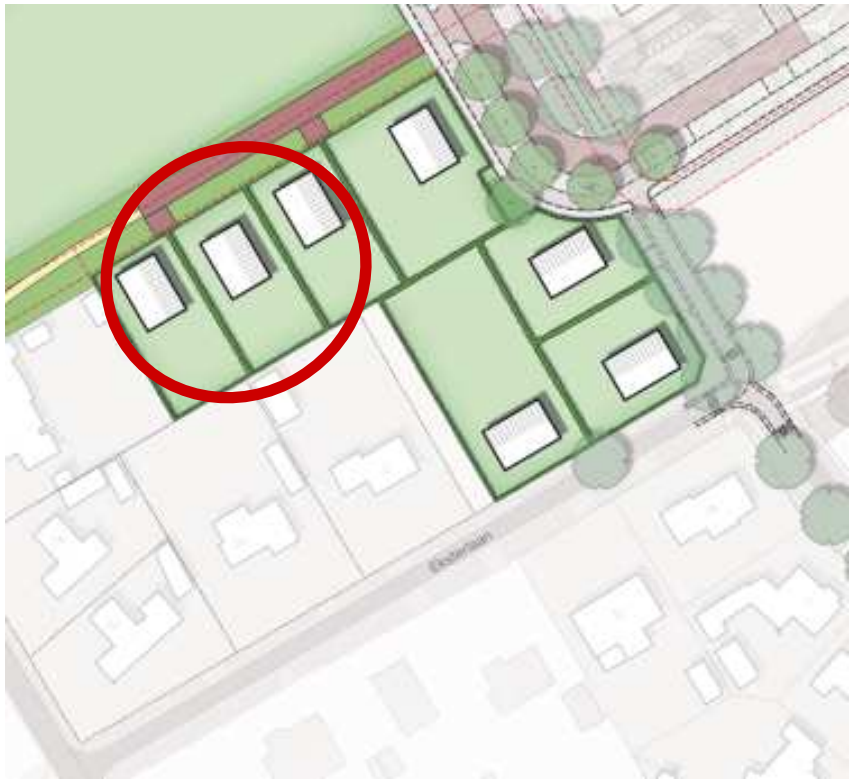
Daken

•Alle hoofdgebouwen hebben een zadeldak, het is mogelijk om een asymmetrische kap toe te passen. De kap kan zich om de woning plooien, waarbij de kap een gevel wordt.

•Het dak is uitgevoerd in antraciet of rode keramische pannen (niet geglazuurd/glimmend), leien, natuurlijk riet, metalen beplating (geen kunststof), hout, of vegetatie (mits strak gedetailleerd).

•Dakopeningen en zonnepanelen worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd en mee ontworpen. Het is tevens mogelijk een dak volledig in zonnepanelen uit te voeren.

•Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt en worden als onderdeel van de woningmassa ontworpen en worden aangekapt uitgevoerd, of steken door het dak heen als eigenwijs element. Uitgesproken dakkapellen kunnen toegepast worden mits deze qua vorm en maatvoering een kwalitatieve toevoeging is in het totaal.



Schetsontwerp vrije kavels Eksterlaan/St. Catharinaweg: Inrichting en bebouwing is indicatief veranderingen kunnen nog aangebracht worden

Bungalows

De 3 kavels achter de Eksterlaan sluiten aan op een deel van de woningen in de aangrenzende buurt in de vorm van bungalows. Anders dan de woningen aan de St. Catharinaweg hebben deze woningen een moderne uitstraling.

Massa

•Het volume is plat afgedakt.

•Eenvoudige massaopbouw, met bijzondere aandacht voor detail in entreepartij.

•Geen historiserende architectuur (geen stijlkopieën, etc.)

•De architectuur is modern.

Materialen

•Gevels in houtwerk, natuursteen, licht grijze (bak)steen of wit keimwerk.

•Houtwerk, naturel of geschilderd in wit, donker groen of grijstinten.

•Dakbedekking in natuurlijk riet, keramische antraciete dakpannen (geglazuurd is niet toegestaan) of grijze-donkergrijze leien. Groene daken behoort ook tot de mogelijkheden.

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.

Inbouwkast voor vleermuizen

Kunstnest voor huiszwaluwen

Bijensteen

Nestpan