

Beeldkwaliteitsplan Calandstraat – Leeghwaterstraat



25 maart 2022



Plangebied



Schetsverkaveling (Space Value)

Beeldkwaliteitsplan Calandstraat – Leeghwaterstraat

Inhoud

1	Algemeen	4
1.1	Status Beeldkwaliteit	
1.2	Context	
1.3	Visie	
2.	Spelregels Beeldkwaliteit	6
2.1	Stedenbouwkundig	
2.2	Architectuur	
2.3	Landschap	



Plangebied



Huidige situatie plangebied



Rijwoningen westzijde plangebied



Garageboxen zuidzijde

Beeldkwaliteitsplan Calandstraat – Leeghwaterstraat

1. Algemeen

1.1 Status beeldkwaliteit

Deze spelregels voor beeldkwaliteit zijn het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Medium bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de locatie Calandstraat – Leeghwaterstraat. De spelregels hebben daarbij als doel de ruimtelijke verschijningsvorm van deze ontwikkeling op de juiste manier aan te laten sluiten bij de directe omgeving, de wijk Geeren Zuid en bij het ambitieniveau zoals uitgewerkt in het kavelpaspoort (Space Value xx-xx-2021) en het bestemmingplan Calandstraat (van xx-xx-2022).

1.2 Context

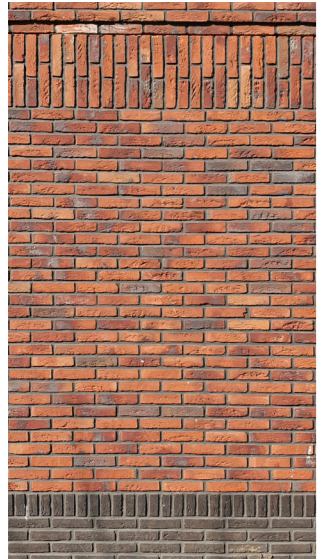
De voormalige schoollocatie ligt op de hoek van de Calandstraat (oostzijde) en de Leeghwaterstraat (zuidzijde). Aan de noordzijde ligt de locatie direct aan een recent opnieuw ingerichte groenstructuur die een belangrijk onderdeel is van de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van Geeren Zuid. Aan de Calandstraat staan op een afstand van ca. 45 meter een drietal flatgebouwen van 7 bouwlagen. Deze flatgebouwen zijn georiënteerd op de Doornboslaan (hoofdstructuur van Hoge Vucht). Aan de zuidzijde staan aan de Leeghwaterstraat garageboxen. Aan de westzijde sluit de ontwikkeling aan op een reeks van recent gerealiseerde rijwoningen van 2 bouwlagen met kap.

1.3 Visie

Wonen aan de parkzone is leidend in de visie voor deze locatie. Door een woongebouw van 3 en 4 bouwlagen te realiseren krijgt de reeks bestaande rijwoningen een mooie beëindiging aan het einde van de parkzone.



Volume opbouw gebouw (Space Value)



Aansluiten op rijwoningen westzijde

Inpassen waardevolle bomen

5



Begane grond voordeur aan het park

Alzijdigheid - galerij onderdeel gevel

Beeldkwaliteitsplan Calandstraat – Leeghwaterstraat

2. Spelregels beeldkwaliteit

2.1 Stedenbouwkundig

- Oriëntatie: woningen op de begane grond hebben de voordeur aan de noordzijde, aan de Parkzone. De appartementen op de verdieping krijgen een heldere entree aan de Calandstraat of de Leeghwaterstraat. Alle woningen zijn georiënteerd op de parkzone;
- Alzijdigheid: het gebouw heeft geen blinde gevels, galerijen worden meegenomen in het ontwerp van de gevel, privé buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur en alle zijdes hebben een representatieve uitstraling;
- Privé - openbaar: aan de parkzijde wordt de overgang van woningen naar het park meegenomen in het ontwerp (d.m.v. een stoepje, trapje, terrasje, e.d.).

2.2 Architectuur

- De architectuur en materiaalgebruik van deze ontwikkeling sluit aan op de recent gerealiseerde rijwoningen aan de oostzijde en vormt hier een duidelijke beëindiging van;
- De architectuur is eigentijds aansluitend bij de karakteristieken van Geeren Zuid en de landschappelijke setting aan de noordzijde van het gebouw.

2.3 Landschap

- Inrichting buitenruimte: bij de vormgeving van de buitenruimte is de 18 meter brede landschappelijke verbinding van de Leeghwaterstraat naar de parkzone van groot belang. Hier zijn een goede aansluiting en zicht op de parkzone vereist. Aan de zuid en westzijde is een groene aankleding van parkeren en de routing van voetpaden vereist;
- Bestaande bomen: inpassen van de aangegeven waardevolle bestaande bomen in het ontwerp voor de buitenruimte is vereist;
- Parkeren: de parkeercoffer aan de oostzijde van het gebouw krijgt een groene aankleding zodanig dat de auto's niet zichtbaar zijn vanuit de parkzone. De (haaks)parkeerplaatsen aan de Leeghwaterstraat worden regelmatig onderbroken door een met geschikte groeiplaats voor een boom van de eerste grootte.

6

