



POU250029 Beeldkwaliteit herontwikkeling Hulst 124, Geldrop Geldrop-Mierlo

POU250029 | 21 oktober 2025

POU250029 Beeldkwaliteit herontwikkeling Hulst 124, Geldrop Geldrop-Mierlo

Datum 21 oktober 2025

Projectnummer POU250029

Versie 4.0

Opdrachtgever Ruimte voor Ruimte CV

Pouderoyen Tonnaer

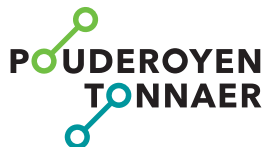
Projectleider Peter de Bie

Projectmedewerker Linze Zandstra

Crijns Rentmeesters

Projectleider Bianca Goertz

Projectmedewerker Django Coolen



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel van het document	4
1.4	Omgevingsvisie Geldorp-Mierlo	4
2	Ruimtelijke context	5
2.1	Landschappelijk	5
2.2	Stedenbouwkundig	6
2.3	Omliggende voorzieningen	6
3	Het planvoornemen	7
3.1	Ontwerp	7
3.2	Bebouwingstypen	8
3.2.1	Bestaande boerderijbebouwing	8
3.2.2	Nieuwe woningen	8
4	Beeldkwaliteitseisen	9
4.1	Criteria beeldkwaliteit van de woningen	9
4.2	Kavelafscheidingen	12
4.3	Aansluiting met omliggend landschap	12
4.4	Aansluiting met de Hulst	12
5	Bijlage Schetsuitwerking	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de straat de Hulst te Geldrop is een agrarisch perceel gelegen aan de noordelijk zijde van de plaats Geldrop. Het voornemen bestaat om op deze locatie de agrarische functie te beëindigen en deze om te zetten naar woningbouwontwikkeling. Deze ontwikkeling dient aan te sluiten op de bebouwing op de Hulst en de aanliggende beschermde natuur, onderdeel van Natuurnetwerk Brabant. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door de ruimte voor ruimte regeling. Onderdeel van de planvorming is het opstellen van een stedenbouwkundige schetsuitwerking en een uitwerking naar een beeldkwaliteitsplan. Voorliggend document betreft het beeldkwaliteitsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostelijke zijde van de straat Hulst. Ten noorden van het plangebied bevindt zich het Eindhovens kanaal. Aan de noordoostzijde bevinden zich de beschermde natuurgebieden van het Natuurnetwerk Brabant. Dit is onderdeel van de loop van de Kleine Dommel. Tegenover het plangebied ligt de woonwijk Hulst met de hoofdonstsluiting via de straat de Hulst. Het plangebied ligt ook direct tegenover een kleinschalig café met een terras aan de voorzijde.

1.3 Doel van het document

Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking binnen de planlocatie. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Daarnaast vormen de beeldkwaliteitseisen de toetsingskaders dat door de welstandcommissie bij het beoordelen van een bouwplan kan worden gehanteerd. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de bestaande welstandsnota van de gemeente, geen vervanging.

1.4 Omgevingsvisie Geldorp-Mierlo

Het plangebied ligt in de nabijheid van de waterloop de Kleine Dommel. Dit is onderdeel van een beschermd natuurgebied. De gemeente benoemt in de omgevingsvisie dat het beekdal, waardoor de Kleine Dommel loopt, versterkt dient te worden met de aanleg van nieuwe natuur. Hiermee worden "gaten in het ecologisch netwerk" opgevuld. De gemeente benoemt dat het beekdal een ecologische verbinding is middels een flora en fauna passage. De beoogde natuurontwikkeling op het oostelijke deel van het plangebied zal bijdragen aan de versterking van deze natuurlijke waarden.



Figuur 1. Locatie perceel Hulst 124



Figuur 2. Luchtfoto locatie

2 Ruimtelijke context

2.1 Landschappelijk

Het plangebied is gelegen aan de oostelijke zijde van de straat Hulst. Ten noorden van het plangebied bevindt zich het Eindhovens kanaal. Aan de noordoostzijde bevinden zich de beschermde natuurgebieden van het Natuurnetwerk Brabant. Dit is onderdeel van het beekdal met de loop van de Kleine Dommel.

Typische kenmerken van het beekdal zijn:

- Typische steilranden en hoogteverschillen in de directe omgeving van het beekdal
- Een vochtig gebied met hoge grondwaterstanden
- Geleidelijke overgangen van nat naar droog
- Kleinschalige landschapselementen als houtsingels, heggen, knotbomen en beekbegeleidende beplantingen
- Fijnmazig onregelmatige blok- en strokenverkaveling
- Kronkelende wegen op de flanken en enkele dwars op het beekdal
- Nagenoeg geen bebouwing in het beekdal



Figuur 3. Luchtfoto nabije natuurgebieden planlocatie



Figuur 4. Natuurgebied Beekdal Kleine Dommel



Figuur 5. Plangebied zichtbaar vanuit het noorden



Figuur 6. Plangebied vanaf de Hulst

2.2 Stedenbouwkundig

Tegenover het plangebied ligt de woonwijk Hulst met de hoofdonstsluiting via de straat de Hulst. De straat is onderdeel van de verbinding tussen de wijk Oude-Tongelre in Eindhoven en Geldrop. De bebouwing, bestaande uit vrijstaande woningen hebben de oriëntatie liggen op de Hulst. Deze, voornamelijk vrijstaande woningen, hebben een jaren 30 karakter. Ten noorden en ten zuiden van de Hulst is een duidelijk verschil te zien in de typologie van woningen.

Ten zuiden van de weg ligt de woonwijk de Hulst, bestaande uit verschillende rijwoningen uit de jaren tachtig. Ten noorden van de Hulst is een gevarieerder beeld van woningen. Hier zijn verschillende solitaire boerderijen te vinden, verspreid in het landschap. De oriëntatie en verkaveling is hier wisselend en onregelmatig.

2.3 Omliggende voorzieningen

Het plangebied ligt direct tegenover een kleinschalig café met een terras aan de voorzijde. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich ook een dierenpension, hiervoor dient een afstand van 50 meter te worden gehandhaafd.



Figuur 7. Bebouwingstypologiën Hulst



Figuur 8. Bebouwingstypologiën Hulst (2)



Figuur 9. Plangebied zichtbaar met dierenpension



Figuur 10. Nabijheid bebouwing t.o.v. boerderijbebouwing

3 Het planvoornemen

3.1 Ontwerp

Voor de locatie aan de Hulst is het voornemen het aanwezige bebouwingslint te versterken met 3 additionele bebouwingsmassa's. In het stedenbouwkundige plan zijn twee vrijstaande en twee tweekapswoningen opgenomen. Deze zijn in een ruim opgezette setting gepositioneerd. De voorgevelrooilijnen van de woningen verspringen om de landelijke karakteristiek toe te voegen. De woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de wijk Hulst en worden individueel ontsloten. In het plan zijn vrijstaande woningen en de mogelijke splitsing van de bestaande boerderijbebouwing/schuur opgenomen. Met de beeldkwaliteit wordt aangesloten bij de typologieën ten noorden van de Hulst. Deze typologieën vertalen zich naar de boerderij-achtige woonvormen in het plangebied.

Op het oostelijke perceel van het plangebied wordt ingezet op natuuraanleg en herstel. Dit is mogelijk door de toevoeging van randbeplantingen, haaks op de stroomrichting van de Kleine Dommel, aansluitend op de kenmerken van het beekdal. Deze beplantingsstructuren lopen direct en indirect door in de nieuwe woonkavels. Om een overgang tussen de woonbestemming en de natuurbestemming te realiseren, is er een zone vrijgehouden voor een hobbybestemming. Deze bufferzone voorziet dat er geen directe woningbouw mogelijk is aangrenzend aan de nieuwe, te realiseren natuur.

De noordelijke zone van het plangebied is vrijgehouden i.v.m. de planologische hindercontour. Door de open zone ligt er een kans een doorzicht te realiseren richting het open landschap op het oostelijke perceel.



Figuur 11: Stedenbouwkundige schets Hulst 124

3.2 Bebouwingstypen



Figuur 12. Op te splitsen woning in de stedenbouwkundige schets Hulst 124

3.2.1 Bestaande boerderijbebouwing

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt het mogelijk gemaakt om de bestaande boerderijwoning te splitsen in twee wooneenheden, waarbij eveneens de bestaande schuur gesplitst dient te worden. Bij deze optionele splitsing dienen de bestaande boerderijwoning en de schuur individueel als één geheel waarneembaar te blijven.



Figuur 13. Nieuwe woningen in de stedenbouwkundige schets Hulst 124

3.2.2 Nieuwe woningen

In het plangebied komen drie nieuwe bebouwingsmassa's in de vorm van vrijstaande en tweekapswoningen. Met de beeldkwaliteit van deze woningen wordt er aangesloten bij de agrarische typologie aan de noordzijde van de Hulst. De woningen zijn onderdeel van een zelfbouwinitiatief waarbij de nieuwe bewoners de kavels aankopen en onafhankelijk de woningen realiseren. De beeldkwaliteitseisen van de te realiseren woningen wordt in het volgende hoofdstuk beschreven.



Gewenste bouwvorm boerderijbebouwing



Gewenste bouwvorm boerderijbebouwing



Gewenste bouwvorm twee-onder-één-kapwoning



Gewenste positionering bijgebouw



Gewenste bouwvorm schuurbebouwing



Gewenste bouwvorm bijgebouw

4 Beeldkwaliteitseisen

4.1 Criteria beeldkwaliteit van de woningen

Compositie, massa en (hoofd)vorm

- De bebouwing heeft een helder en herkenbaar volume;
- De woning heeft een onderscheidend en groter volume dan de vrijstaande bijgebouwen;
- De vorm van de bebouwing komt overeen met de boerderijwoningstypologie, landwerkershuis en schuurwoning;
- De optioneel te splitsen boerderijwoning blijft architectonisch als één geheel ogen;
- Bijgebouwen worden volledig achter de hoofdbebouwing gesitueerd;
- De bebouwing krijgt een open karakter met vierzijdige oriëntatie;
- De entrees van de bebouwing bevinden zich in de zijgevel;
- De nokrichting van de hoofdbebouwing volgt de lengterichting van het bouwvolume;
- De bebouwing is rechthoekig van vorm en bevat geen gevelverspringingen;
- De nokhoogte van de bebouwing is minimaal 6 meter en maximaal 10 meter;
- De goothoogte van de bebouwing is maximaal 3,5 meter.

Situering op de kavel

- Verspringende voorste rooilijnen brengen een landelijk element. Dit kan door middel van het positioneren van de bebouwing op de lijn van het bouwvlak aan de straatzijde;
- Van de drie nieuwe vrijstaande woningen zijn er twee met de zijgevel en één met de kopsse kant georiënteerd op de straat de Hulst. De woningen worden daarbij gepositioneerd, weergegeven op de schetsuitwerking.

Gevelopbouw

- De gevels van de woningen komen overeen met de gevels van de boerderijwoningen met een open karakter;
- Een eigentijds karakter voor de gevels is gewenst. Een historiserend karakter met bijvoorbeeld luiken dient vermeden te worden.

Architectuur

- De materialisatie van de gevels is afgestemd op de materialisatie van de bestaande boerderijbebouwing ten noorden van de Hulst;
- De dakpannen van de bebouwing is donker van kleur, overeenkomstig met de dakpannen van de bebouwing in de directe omgeving;
- De passende dakvormen van de bebouwing is een zadeldak. Een gewenste variant is een regulier zadeldak of een wolfseind.



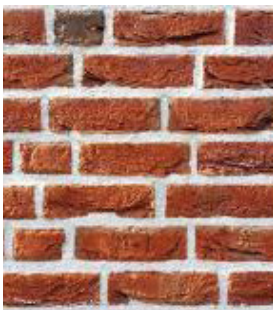
Gewenste gevelopbouw boerderijbebouwing



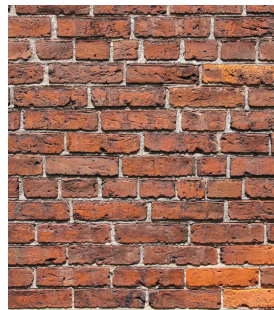
Gewenste gevelopbouw boerderijbebouwing



Impressie na splitsing en renovatie van de bestaande boerderijbebouwing



Gewenste bakstenen



Gewenste bakstenen



Gewenste gevelbeplating



Gewenste gevelbeplating



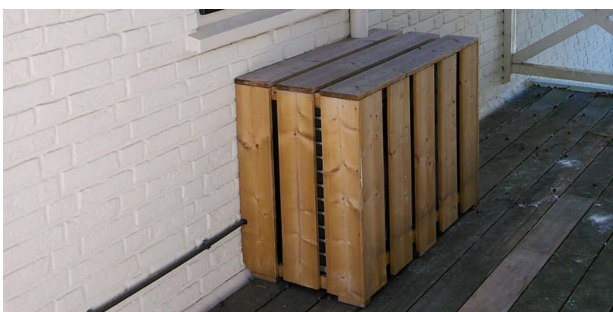
Gewenste dakpannen



Gewenste dakpannen



Gewenste plaatsing zonnepanelen op het dak



Verbergen van airo-unit/warmtepomp



Gewenste plaatsing zonnepanelen op het dak

Materiaalgebruik

- Binnen het plan wordt een diversiteit aan materialen toegestaan zoals steen, hout of andere materialen. Daarbij is het van belang dat baksteen wordt uitgevoerd als hoofdmateriaal, overeenkomstig met de directe omgeving;
- Materialen zijn duurzaam van aard;
- Het materiaalgebruik dient afgestemd te worden op de boerderijtypologie met een schuurvorm als hoofdbebouwung;
- Voor materiaalaccenten geldt dat deze toegestaan zijn mits dit aansluit bij de algehele uitstraling van het volume en de omgeving;
- Toepassen van felle kleuren en spiegellende oppervlaktes is niet toegestaan;
- Kappen worden uitgevoerd in een overeenkomstige vorm van de boerderijtypologie;
- Het gebruik van kunststof gevelbeplating is toegestaan, mits deze vergelijkbare visuele kenmerken heeft met houten gevelbeplating.

Duurzaamheid

- Bij het gebruik van zonnepanelen wordt bij voorkeur gekozen voor geïntegreerde panelen op het dakvlak;
- Technische installaties zoals warmtepompen, airco-units e.d. worden uit het zicht (gezien vanaf de Hulst) gesitueerd. Idealiter worden deze installaties in het ontwerp geïntegreerd.

4.2 Kavelafscheidingsen

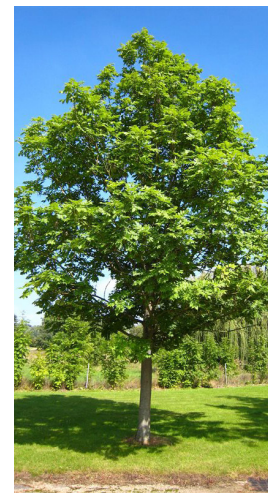
- Het plangebied behoort tot het beekdalenlandschap van de Kleine Dommel. De groene lijnstructuren op de kavelafscheidingsen bestaan uit inheemse beplanting die passend zijn in het beekdallandschap;
- De woonkavels worden begrensd met struweelranden van circa 3 meter breed. Deze struweelranden bestaan uit struiken behorende bij het beekdalenlandschap zoals de vlier, aalbes, hazelaar, rode kornoelje en de Gelderse roos;
- De struweelranden lopen door op het oostelijke perceel haaks op het beekdallandschap van de Kleine Dommel. De maximale uitgroeihoogte is 3 meter in de hoogte;
- De struweelranden worden beplant met bomen behorend tot het beekdallandschap zoals: elzen, essen en wilgen;
- Voortuinen worden bij voorkeur ingericht met lage hagen of lage sierbeplanting;
- Op enkele open doorkijken na vanaf de Hulst, zijn de achterzijden van de woonkavels dichtbegroeid met de struweelrand. Een schutting of hek is hier niet toegestaan om de kwaliteit en het aanzicht van de struweelrand te behouden;
- De 'open' ruimtes worden ingevuld met laag groeiende struiken en sierbeplanting. Deze beplanting is maximaal 1 á 1,20 meter hoog.



Hoge struweelrand



Lage haag



Gewenste boomsoort



Gewenste boomsoort

4.3 Aansluiting met omliggend landschap

- Het oostelijke perceel wordt ingericht als overgangsgebied richting het beekdal van de Kleine Dommel;
- De struweelhagen, welke de woonkavels begrenzen, lopen door in de struweelhagen op het oostelijke perceel;
- Verschillende zichtlijnen dienen gehandhaafd te worden om vanaf de Hulst het landschap te kunnen zien op het oostelijke perceel.

4.4 Aansluiting met de Hulst

De ontsluiting van de woonkavels komen individueel uit op de straat Hulst.



Gewenste sierbeplanting tussen struweelranden en in de voortuinen

5 Bijlage Schetsuitwerking

50m afstand van
dierenpension

Open stukken tussen struweelrand
afgewisseld door lage begroeiing

Aanwezig
wandelpad/ommetje

Zichtlijn open landschap

Aanwezig
wandelpad/ommetje

Scheiding hobby en woonbestemming

Gevelrooilijnen

Splitsing bestaande schuur

Vrijstaande woning

Twee tweekapswoningen

Bestaande schuur

Dubbele parkeerplaats

Zichtlijn open landschap

Boerderij splitsen (optioneel)

Vrijstaande woning

0 5 10 15 20 25m



POU250029 20251021 Schetsuitwerking Herontwikkeling Hulst 124, Geldrop - Mierlo

www.pouderoyentonnaer.nl

