Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022

Gemeente Geldrop-Mierlo

Concept

BRO
Ruimte | om *in* te leven

colofon

projectnaam
Ruimtelijke visie
Bleekvelden 2022

datum
1 september 2022

projectnummer
P05473

opdrachtgever
Gemeente
Geldrop-Mierlo

BRO
projectleider
JV
projectteam
BC

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

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doel ruimtelijke visie 5
1.3 Procedure 5
1.4 Leeswijzer 5

2 Analyse 6
2.1 Planlocatie 6
2.1.1 Lopende initiatieven 6
2.2 Woningmarkt en woningbouwambities 6
2.3 Identiteit 7
2.3.1 Industriële geschiedenis 7
2.3.2 Mix van functies en eigendommen 7
2.4 Routing 8
2.4.1 Regio 8
2.4.2 Lokaal 8
2.5 Ruimtelijke situering 9
2.5.1 Ligging aan het Kleine Dommel dal 9
2.5.2 Lintbebouwing Mierloseweg 9
2.5.3 Zichtlijnen 9
2.5.4 Hoogbouw 9
2.5.5 Centrum 9
2.5.6 Kasteeltuin 9
2.6 Eigendomssituatie 10
2.6.1 Versnipperd grondeigendom 10
2.6.2 Onsamenhangend beeld 10
2.6.3 Nutsvoorzieningen 10

3 Ruimtelijke visie 11
3.1 Kwalitatieve wand aan de Mierloseweg 11
3.2 Versterken van het Dommeldal 12
3.2.1 Oriëntatie op het Dommeldal 12
3.2.2 Verbinden met het Dommeldal 12
3.2.3 Hoogte en bouwkorrel 12
3.3 Routing 13
3.3.1 Hiërarchie autoverkeer 13
3.3.2 Uitnodigende entree de Bleekvelden 13
3.3.3 Parkeren 13
3.3.4 Langzaam verkeer 13
3.4 Openbare ruimte 14
3.4.1 Groene centrale ruimte 14
3.4.2 Klimaatbestendig 14
3.4.3 Eco-vriendelijk 14
3.5 Gebouwen 15
3.5.1 Oriëntatie op openbare ruimte 15
3.5.2 Levendige gevels 15
3.5.3 Halfverdiepte parkeergarage 15
3.5.4 Duurzaam en natuurinclusief bouwen 15

4 Fasering 16

5 Identiteit en sfeer 17
5.1 Beeldkwaliteitplan 18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2020 is er een ruimtelijke visie voor de Bleekvelden vastgesteld. Sinds de vaststelling van de ruimtelijke visie is er behoorlijk wat veranderd. Onder meer heeft de gemeente subsidie ontvangen vanuit de woningbouwimpuls en is de druk op de woningmarkt flink toegenomen en veranderd.

De gemeente Geldrop-Mierlo wil sterker inzetten op betaalbare woningen zowel in de koop- als in de huursector. Vanuit de Centrum Impuls Geldrop ligt er voor de Bleekvelden de ambitie om 219 woningen te realiseren. Om deze aantallen te kunnen realiseren, de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het gebied te realiseren en te komen tot financieel haalbare plannen is het noodzakelijk om de maximale bouwhoogtes uit de ruimtelijke visie bij te stellen. Tevens zijn de plannen voor loods 20 (voormalige gemeentewerf) en de Mierloseweg 40 verder uitgewerkt. Ook de plannen voor de Mierloseweg 28-38 worden steeds concreter. Met de totstandkoming van deze plannen is het ook noodzakelijk om uitspraken te doen over de andere locaties op de Bleekvelden. Met deze visie wordt hier invulling aan gegeven zodat het gebied fasegewijs kan transformeren, maar toch als één gebied ontwikkelt kan worden. Met de ruimtelijke visie 2022 kan de planvorming van de resterende planlocaties aan de Bleekvelden verder opgepakt worden. Dit met als doel uiteindelijk de volledige transformatie van het bedrijventerrein naar woongebied op de middellange termijn (8 jaar).

Figuur 1: Globale aanduiding van het plangebied

1.2 Doel ruimtelijke visie

In de Ruimtelijke visie 2022 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 geven, waarin gestreefd wordt naar een ruimtelijke samenhang tussen de stedenbouwkundige opzet, de architectuur en de openbare ruimte. In de uitwerking kunnen kavelspecifieke eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit, deze zullen worden opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

Met de realisatie van het nieuwe woongebied de Bleekvelden wordt beoogd:

1. Het bedrijventerrein aan de Bleekvelden transformeren naar woongebied;
2. de wijk Braakhuizen-Zuid een kwaliteitsimpuls geven;
3. een groot aantal betaalbare woningen realiseren voor onze inwoners;
4. de ontwikkeling fasegewijs te kunnen realiseren.

1.3 Procedure

In het kader van deze ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 hebben er met de eigenaren binnen het plangebied gesprekken plaatsgevonden. Omwonenden zijn van de wijzigingen in de ruimtelijke visie en de voortgang van het project per brief geïnformeerd. In eerder stadium is de transformatie van het bedrijventerrein de Bleekvelden naar woongebied samen met de ruimtelijke visie al opgenomen in het wijkontwikkelingsplan Braakhuizen Zuid. In dit kader heeft participatie plaatsgevonden.

De ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 wordt samen met de eigenaren omgezet in concrete plannen met de daarbij horende afspraken. Vervolgens wordt de ruimtelijke visie vertaald in bestemmingsplannen. In deze fase dienen ook anterieure overeenkomsten te worden gesloten, waaronder aanvullende beeldkwaliteitseisen per ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

De (ruimtelijke) analyse van de planlocatie en de omgeving daarvan is omschreven in hoofdstuk 2. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de kansen en knelpunten uit de analyse vertaald in de ruimtelijke visie. Hoofdstuk 4 gaat in op de fasering van de beoogde transformatie. Hoe de beoogde sfeer en identiteit geborgd dient te worden is omschreven in hoofdstuk 5.

2 Analyse

2.1 Planlocatie

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

2.1.1 Lopende initiatieven

De transformatie van het gebied is reeds ingezet, de volgende initiatieven zijn in (plan)ontwikkeling:

1. Mierloseweg nr. 40;
2. Mierloseweg nr. 28-38;
3. Loftwoningen voormalige gemeentewerf.

2.2 Woningmarkt en woningbouwambities

Vanuit de Centrum Impuls Geldrop ligt er voor de Bleekvelden de ambitie om 219 woningen te realiseren. In het kader van CIG wordt beoogd in te zetten op de betaalbare categorieën (o.a. op de Bleekvelden). Strategie is om in te zetten op zowel koop- als huur met het merendeel daarvan in de betaalbare categorieën middenhuur en koop- onder de NHG-grens. Omdat de wijk Braakhuizen-Zuid al een flink aandeel sociale huurwoningen kent, is het doel om geen nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen, maar in te zetten op de middenhuur <€ 1.000,- en koopwoningen onder de NHG-grens < € 355.000 in het gehele plangebied. Voor het totale plangebied hebben we de ambitie om 60% te bouwen in deze categorieën.

Figuur 2: Planlocatie met relevante aanknopingspunten en lopende initiatieven

2.3 Identiteit

2.3.1 Industriële geschiedenis

De verschillende (textiel)fabrieken in Geldrop maken het (textiel)verleden nog altijd voelbaar in Geldrop. Op locatie de Bleekvelden zijn de oude velden waar textiel gebleekt werd niet meer zichtbaar, alleen de naam herinnert hier nog aan. Wel geeft de nog steeds aanwezige bebouwing van de voormalige gemeentewerf een industrieel karakter aan de Bleekvelden.

2.3.2 Mix van functies en eigendommen

Het industriële karakter uit het verleden is nog steeds terug te zien aan de bedrijvigheid die er vandaag de dag gevestigd is.

De noordzijde, langs de Mierloseweg, bestaat uit lintbebouwing waar bedrijfspanden worden afgewisseld met woningen. Het geheel oogt rommelig en er is nauwelijks sprake van samenhang. In het voormalige gemeentewerf pand was tot voor kort kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Daarnaast neemt een bouwmarkt een grote ruimte in voor zowel het winkeloppervlatke als parkeerruimte. Verder is er een sportschool en gemeenschapshuis gevestigd. De bedrijvigheid wordt hier en daar afgewisseld met woningen, met name gevestigd langs de Mierloseweg en tegen de randen van het plangebied.

De inrichting van de openbare ruimte is sterk geënt op de aanwezige bedrijvigheid. De ruimtes zijn gericht op autoverkeer, er is veel ruimte voor parkeervoorzieningen en het laden en lossen van goederen. De sfeer en ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte is als gevolg daarvan erg stenig en kil.

Figuur 3: De functionele inrichting bepaalt de sfeer in de openbare ruimte

Figuur 4: Bestaande situatie gemeentewerf

Figuur 5: Historische tekening waarop een industrieel Geldrop is afgebeeld

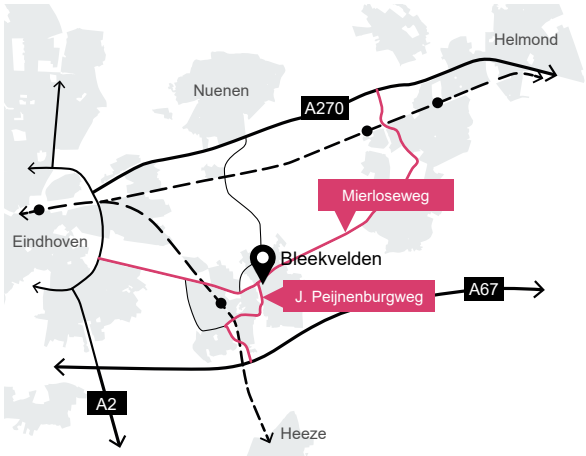
2.4 Routing

2.4.1 Regio

De A67 is een belangrijke weg voor Geldrop, deze stelt het dorp in verbinding met overige snelwegen. De Mierloseweg en J. Peijnenburgweg zijn hoofdontsluitingswegen voor zowel het plangebied als het gehele dorp, het hoofdwegennet staat in verbinding met de A67 en omliggende steden en dorpen. Middels het spoor is Geldrop eveneens per openbaar vervoer goed bereikbaar.

2.4.2 Lokaal

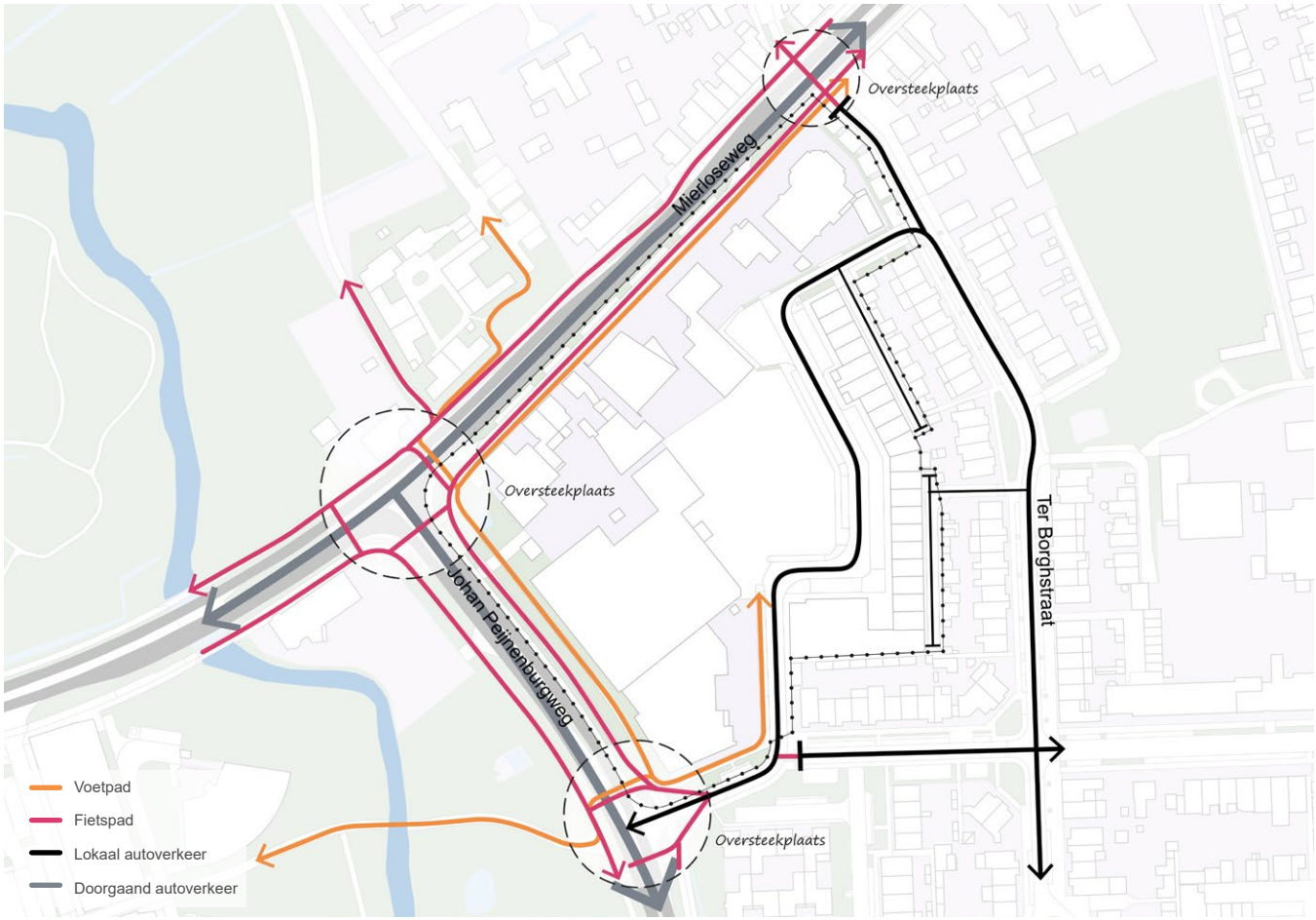
Door de belangrijke functie van de Mierloseweg en J. Peijnenburgweg kennen de wegen een hoge verkeersintensiteit en een breed opgezet profiel. Hierdoor zijn veilige oversteekplaatsen van groot belang, deze zijn op drie plaatsen rondom het plangebied voorzien. Fietsverkeer (rood) en voetgangers (oranje) kunnen hierdoor veilig verplaatsen richting de omgeving. De infrastructuur rondom het plangebied is voor de verschillende verkeersmodaliteiten grotendeels gescheiden. Zo zijn er losliggende fiets- en wandelpaden langs de Mierloseweg en de J. Peijnenburgweg gelegen.



Figuur 6: Regionale ligging Bleekvelden

De primaire ontsluiting van het plangebied takt in het zuiden aan op de J. Peijnenburgweg. Via de Ter Borghstraat is het gebied ook te bereiken, echter loopt deze route via woonstraten.

Eén van de voordelen van de ligging aan de hoofdontsluitingswegen is dat de planlocatie goed bereikbaar, bijkomend nadeel is dat de hoge verkeersintensiteit zorgt voor hogere geluidsniveaus rondom de wegen. Geluid kan gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat, afhankelijk van daadwerkelijke geluidsniveaus dient de inrichting van buitenruimtes en gevels van de nieuwe woningen hierop afgestemd te worden.



Figuur 7: Verkeerssituatie in en rondom het plangebied

2.5 Ruimtelijke situering

2.5.1 Ligging aan het Kleine Dommel dal

Het plangebied de Bleekvelden ligt aan het beekdal van de Kleine Dommel, de beek loopt grillig door het dal heen. De overgang tussen de natte beekdal gronden en de droge zandgronden is nog steeds goed zichtbaar. Cultuurhistorisch 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 de hogere rand. Het gemeenschappelijke belang lag op de hoge gronden, vaak min om meer parallel aan de loop van de beek en meestal direct over die hoge rand. Wat nu de Ter Borghstraat is was de verbinding evenwijdig aan de rivier. Het knikpunt van de Kleine Dommel valt bijna gelijk met de Mierloseweg. 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 oversteekplaats te gebruiken. Diezelfde knik als in de Kleine Dommel vind je terug in de oude weg over de hoge kant van het beekdal (Ter Borghstraat). Een bijzonder scharnierpunt voor Geldrop aan de deze kant van het water. En ook door die knik 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.

2.5.2 Lintbebouwing Mierloseweg

De Mierloseweg is een belangrijke historische weg, kenmerkend voor een dergelijke oude weg is de aangrenzende lintbebouwing. Bij de pandsgewijze ontwikkeling langs een lint worden regelmatig woningen afgewisseld met bedrijvigheid. 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. Daarbij is het merendeel een bedrijf of kantoor, afgewisseld met enkele woningen. Het geheel oogt rommelig en er is nauwelijks sprake van samenhang.

2.5.3 Zichtlijnen

De wegen volgen logischerwijs eveneens de eerder benoemde knik in de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur. Doordat de wegen ter hoogte van het plangebied knikken, liggen de zuid- en westhoek van het plangebied duidelijk in het zicht. De westhoek accentueert de t-splitsing Mierloseweg - Johan Peijnenburgweg.

2.5.4 Hoogbouw

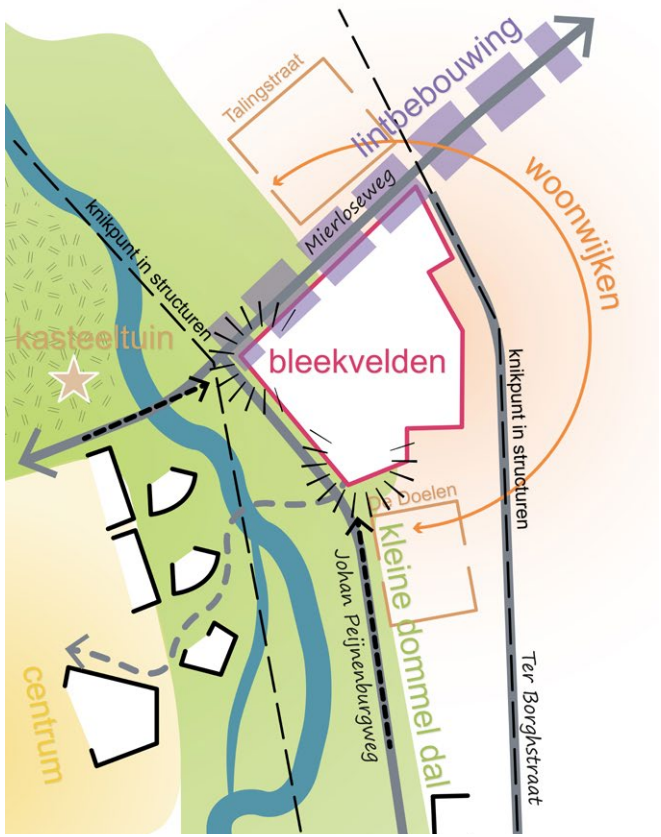
Geldrop bestaat grotendeels uit grondgebonden laagbouw. In en rondom het beekdal wijkt het beeld af, hoogbouw variërend van 4 tot 8 bouwlagen accentueren hier de lager gelegen gronden. Nabij de Kleine Dommel is naast de hogere bouwmassa's ook de bouwkorrel significant groter dan in delen met de grondgebonden laagbouw. In het centrum en in de Coevering is daarnaast ook hoogbouw te vinden.

2.5.5 Centrum

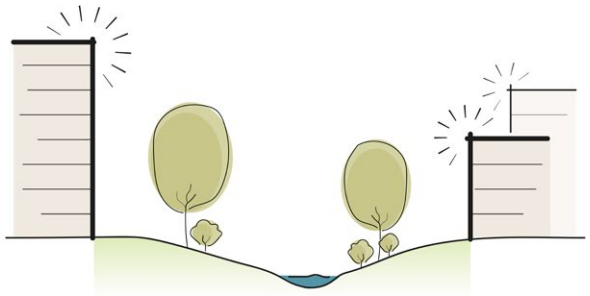
Het centrum van Geldrop ligt op de geringe afstand van circa 500 meter afstand van de Bleekvelden. Via het Bocxweerpad is het plangebied direct verbonden met het kernwinkelgebied.

2.5.6 Kasteeltuin

Geldrop is gegroeid rondom het kasteel en bijhorende tuin. Het terrein is onder andere door de karakteristieke tuinmuur herkenbaar vanuit de omgeving. Via openbare fiets- en wandelpaden is het terrein toegankelijk. Met een goede verbinding tussen de Bleekvelden en de kasteeltuin is deze historische locatie van meerwaarde voor beoogde nieuwe bewoners van de Bleekvelden.



Figuur 8: Ruimtelijke context van het plangebied



Figuur 9: Huidige hoogbouw accentueert het beekdallandschap

2.6 Eigendomssituatie

2.6.1 Versnipperd grondeigendom

Door de aanwezigheid van het versnipperde grondeigendom bestaan er veel verschillende belangen en wensen. Mogelijkerwijs willen actieve ondernemingen (nog) niet transformeren, hebben de verschillende eigenaren wisselende ideeën over bijvoorbeeld de uitstraling van de nieuwbouw of zijn er bepaalde financiële belangen.

Dit maakt het proces van de transformatie complexer, goede afstemming tussen de verschillende grondeigenaren is van groot belang. Ook dient er rekening gehouden te worden met het feit dat bepaalde percelen niet of in een later stadium ontwikkeld worden. Een gefaseerde ontwikkeling is om die reden onontkomelijk. Ondanks deze complexiteit dient te allen tijde de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd te blijven.

2.6.2 Onsamenhangend beeld

Het versnipperd grondeigendom resulteert een onsamenhangend beeld. Bij een transformatie van het gebied ontstaat de kans om meer eenheid in uitstraling te bewerkstelligen. Dit kan onder andere bereikt worden door de toepassing van een meer eenduidige architectuur en het toepassen van materialen en kleuren die bij elkaar passen.

2.6.3 Nutsvoorzieningen

In het plangebied zijn drie belangrijke nutsvoorzieningen aanwezig. Het transformatorstation bij De Bleekvelden 30 is van Enexis en het nutsgebouw nabij de Mierloseweg 22A is van Ziggo. Daarnaast is er in de oksel van de Mierloseweg en Johan Peijnenburgweg een Bergbezinkbassin gelegen. Bij een eventuele verplaatsing van deze nutsvoorzieningen, zullen er passende alternatieven geboden moeten worden.

Figuur 10: Versnipperd grondeigendom en locaties van nutsvoorzieningen

3 Ruimtelijke visie

3.1 Visie op hoofdlijnen

De ruimtelijke visie vertaalt de kansen en knelpunten uit de analyse naar uitgangspunten welke zullen zorg dragen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De visie bestaat uit een aantal basisprincipes.

De doorgaande wegen Mierloseweg en Johan Peijnenburgweg worden begeleid door kwalitatieve wanden. Naast een duidelijke begeleiding van de wegen oriënteren de wanden zich naar de omgeving zodat er kwalitatieve voorkanten ontstaan. Openingen met doorsteken zorgen voor licht, lucht en ruimte in deze wanden. De bouwblokken creëren een luwe binnenruimte.

De gemeentewerf en de 'achterzijde' van de bouwblokken begrenzen de centrale luwe binnenruimte. Ook aan deze zijden van de bouwblokken zijn de gevels van hoge kwaliteit en is de oriëntatie gericht op de openbare ruimte.

De basisbouwhoogte is 3 tot 4 bouwlagen. Op tactische locaties nabij doorgangen, verbindingen of hoeken bieden (hoogte) accenten in de bebouwing extra oriëntatie doordat zichtlijnen beëindigd of gestuurd worden.

De luwe binnenruimte krijgt een groene en natuurlijke inrichting, waardoor er een kwalitatieve verblijfsruimte ontstaat. Tevens zorgt de ruimte voor een prettige oriëntatie vanuit aangrenzende woningen. Een andere belangrijke functie van de binnenruimte is de klimaatadaptieve werking door middel van verkoeling en afwatering.

De primaire ontsluiting van de woonwijk loopt via De Bleekvelden. Via de oostzijde is het plangebied eveneens bereikbaar vanaf de Ter Borghstraat.

Figuur 11: Ruimtelijke visie op hoofdlijnen

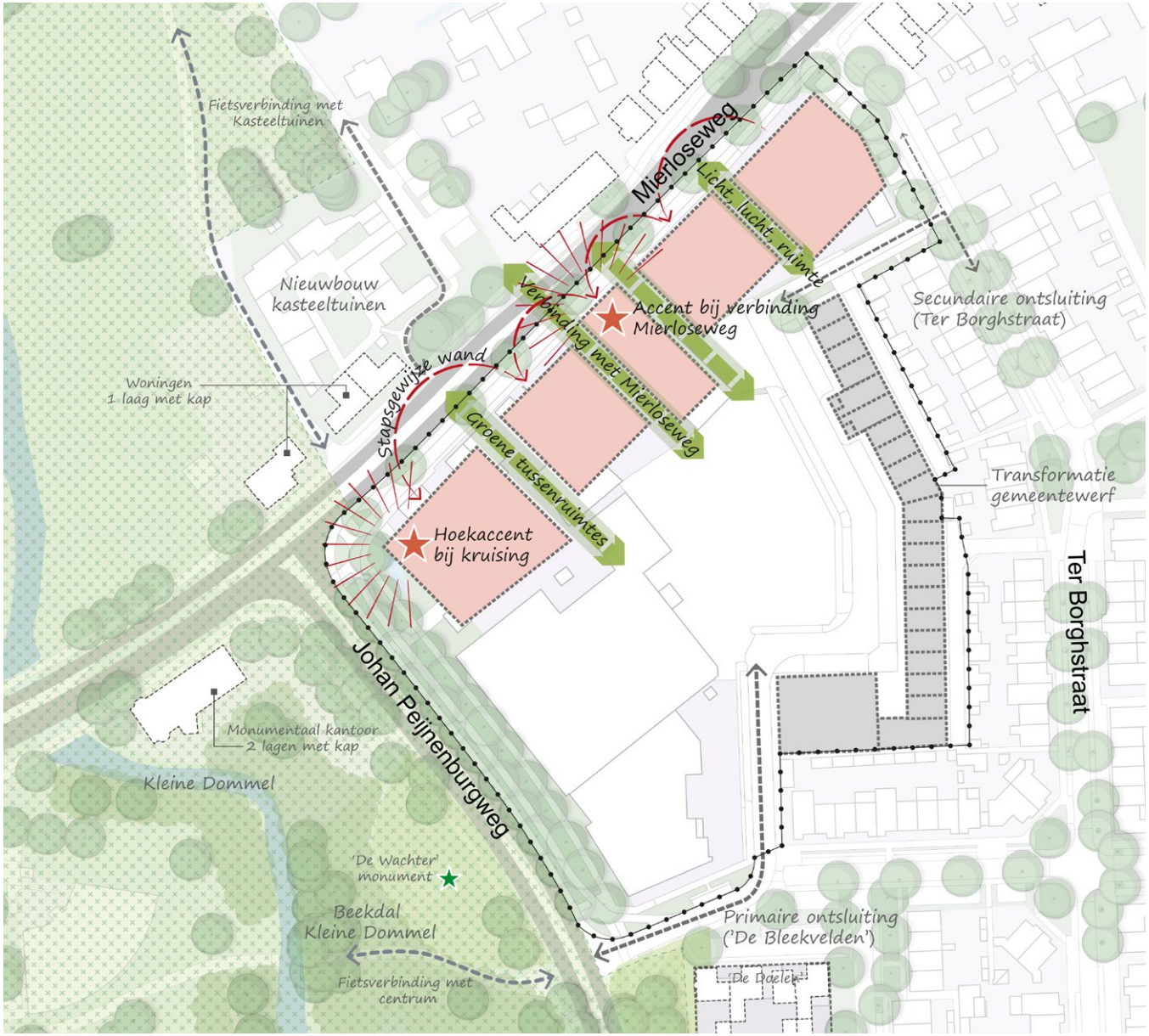
3.2 Kwalitatieve wand aan de Mierloseweg

3.2.1 Wand met licht, lucht en ruimte

De transformatie van de Bleekvelden biedt de kans om het rommelige beeld aan de Mierloseweg om te vormen tot een kwalitatieve wand. In contrast met de huidige situatie kan er een samenhangend geheel verwezenlijkt worden. De ligging aan de drukke doorgaande route leent zich voor forsere wand welke de infrastructuur zal begeleiden. Belangrijk uitgangspunt is dat het geen dichte aaneengesloten wand is. Een stapsgewijze wand met lichte verspringingen in de rooilijn en tussenruimten tussen de panden zorgt voor een passende aansluiting op de bestaande lintbebouwing aan de Mierloseweg. De tussenruimtes vergen extra aandacht in het ontwerp om een goede verbinding tussen de Mierloseweg en de Bleekvelden te voorzien. Van belang voor de doorsteken is voldoende licht, lucht en ruimte en een groene inrichting. Voldoende geleding in de gevels en gevelopeningen dienen zorgvuldig op elkaar en het architectonisch concept te worden afgestemd.

3.2.2 Accenten

De kruising van de Mierloseweg met de Johan Peijnenburgweg is een geschikte aanleiding voor een accent. Een (hoek) accent speelt een rol in een goede oriëntatie. In dit geval door markering van de kruising en een zichtbeëindiging van het zicht over de bovengenoemde wegen. Daarnaast dient het als entree en markering van de achterliggende buurt. Ook in de wand aan de Mierloseweg is een accent gewenst, dit zorgt voor een markering bij de verbinding naar de Bleekvelden. Een accent kan bestaan uit een verbijzondering in architectuur of een hoger bouwvolume. Een hoogte van maximaal 5 bouwlagen is voor voorgenoemde accenten geschikt.



Figuur 12: Een nieuwe kwalitatieve stapsgewijze wand aan de Mierloseweg

3.3 Versterken van het Dommeldal

3.3.1 Oriëntatie op het Dommeldal

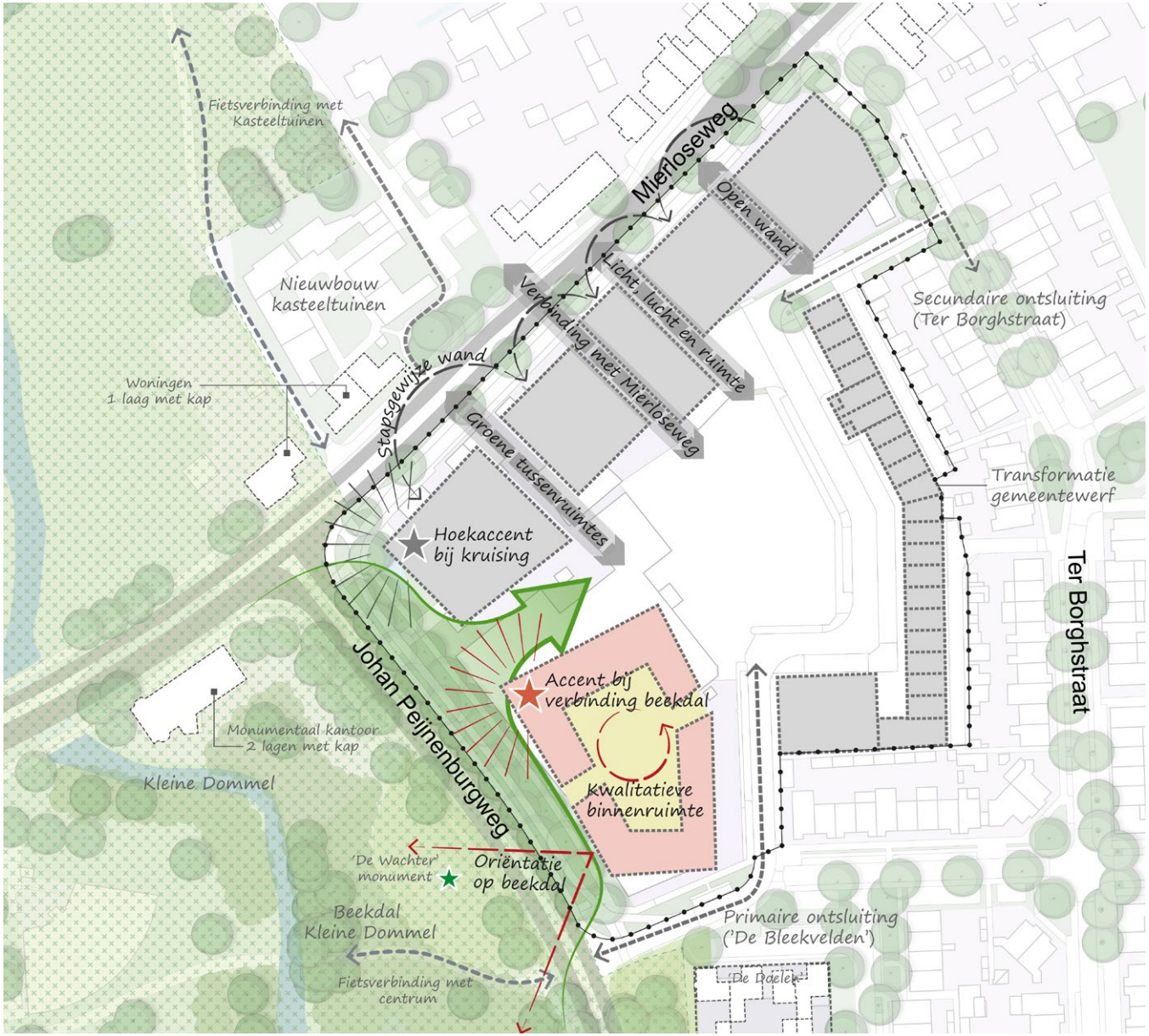
De transformatie van het plangebied biedt de mogelijkheid om de achterkantsituatie aan de Johan Peijnenburgweg (o.a. de huidige Gamma) om te vormen tot een voorkant, waarbij de bebouwing zich niet langer van het Dommeldal afkeert, maar hier juist deel uit van gaat maken. Enerzijds zorgt dit voor een aantrekkelijk beeld vanuit de openbare op de nieuwe voorgevels, anderzijds oriënteren de woningen op het beekdallandschap.

3.3.2 Verbinden met het Dommeldal

De relatie met het Dommeldal wordt bewerkstelligd door de groenstructuur van het beekdal daadwerkelijk het plangebied in te trekken. In plaats van een harde grens van het beekdal ontstaat er een aaneengesloten groene ruimte die in breedte varieert en zowel visueel als functioneel doorloopt tot in het plangebied. De verbreding van de groenruimte ter hoogte van het plangebied sluit aan bij de groenruimte rondom het monument 'De Wachter' aan de overzijde van de weg.

3.3.3 Hoogte en bouwkorrel

Uit de analyse blijkt dat er in en rondom het beekdal een grotere bebouwingskorrel en hogere bouwhoogtes gepositioneerd zijn. De bouwvolumes versterken het beekdallandschap door het dal te accentueren, de ruime opzet van het landschap rondom de beek zorgt er op zijn plaats voor dat de grotere bouwmassa's over voldoende kwalitatieve buitenruimte beschikken. De ligging aan de Kleine Dommel maakt de planlocatie daarom uitermate geschikt voor hogere en grotere bouwmassa's. Hierdoor wordt het beekdal ook ter hoogte van het plangebied geaccentueerd, daarnaast kan een accent de fysieke verbinding met het beekdal versterken. Een accent met maximaal 6 bouwlagen zou die verbinding perfect versterken. De grotere bouwkorrel en hoogte biedt ruimte voor meer openbare ruimte, tevens kan hierdoor aan de binnenzijde van het bouwblok een kwalitatieve ruimte worden voorzien.



Figuur 13: Versterking en benutten van het beekdallandschap van de Kleine Dommel

3.4 Routing

3.4.1 Hiërarchie autoverkeer

De bestaande hiërarchie in het wegennet voor het autoverkeer blijft gehandhaafd. De aansluiting op de Johan Peijnenburgweg blijft fungeren als de primaire ontsluiting van de Bleekvelden. De Ter Borghstraat behoud de functie van secundaire ontsluitingsroute.

3.4.2 Uitnodigende entree de Bleekvelden

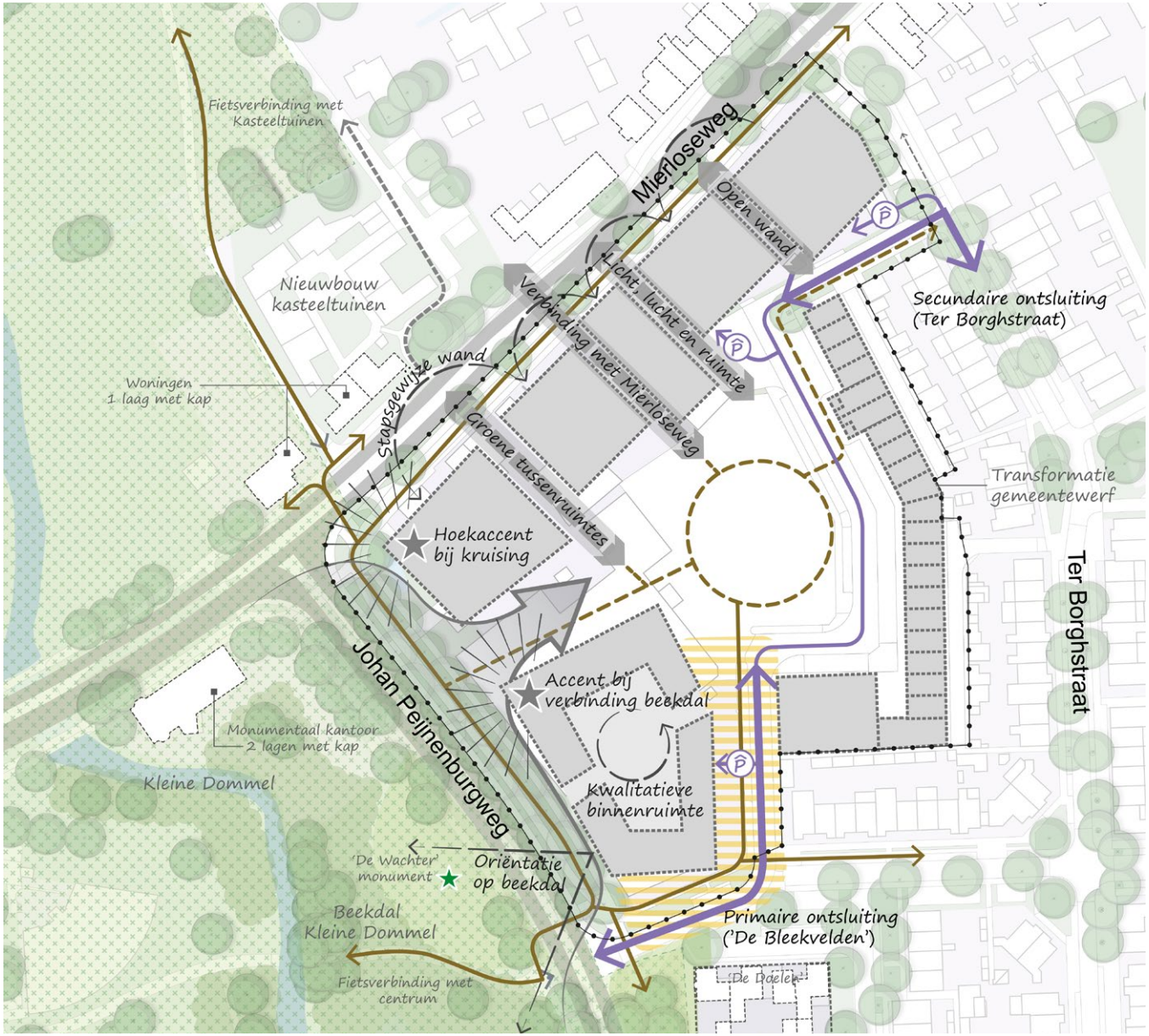
De hoofdentree van de wijk zal zich dus bij de aantakking op de Johan Peijnenburgweg bevinden. De zone rondom deze aantakking (geel gearceerd) dient een uitnodigend en toegankelijk karakter te hebben, zodat het vanuit de omgeving direct duidelijk is dat er een woonwijk achter de eerste bebouwingswand is gelegen. Een openbare ruimte van hoge kwaliteit met bijvoorbeeld bomen, toegankelijke paden en aangrenzende voorgevels zijn ingrediënten om te komen tot een uitnodigende entree.

3.4.3 Parkeren

Grotendeels zal het parkeren ondergronds plaatsvinden, hierdoor blijft er ruimte beschikbaar voor een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte. Voor bezoekersparkeren is er ruimte op maaiveld. De gemeente heeft de ambitie om ingangen van de garages als dit kan te combineren.

3.4.4 Langzaam verkeer

De infrastructuur rondom het plangebied is op orde, te voet en per fiets is het plangebied goed te bereiken. In het plangebied dient deze goede routing doorgezet te worden. Voetpaden komen samen in de centrale openbare ruimte, hierdoor wordt de nieuwe wijk ook op infrastructureel niveau goed verweven met de omgeving.



Figuur 14: Aansluiten op de routing in de omgeving en realiseren van een kwalitatieve wijkentree

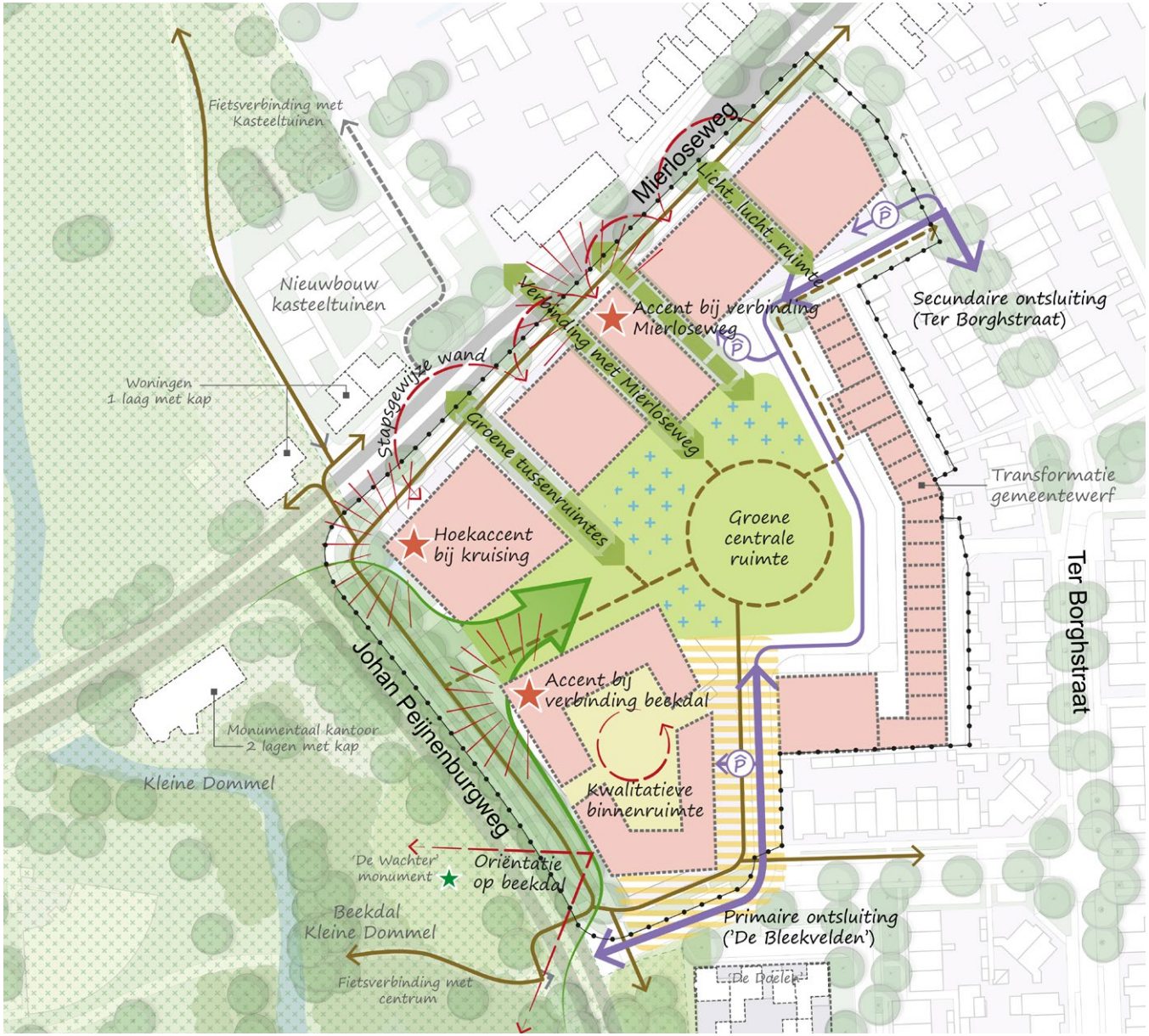
3.5 Openbare ruimte

3.5.1 Groene centrale ruimte

Aan de binnenzijde van de Bleekvelden is ruimte voor een groen park welke omgeven wordt door gevels 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.

De groene centrale ruimte zorgt voor licht, lucht en ruimte rondom de woningen. Deze ruimte is essentieel aangezien de toegepaste woningtypologieën hoofdzakelijk appartementen met een beperkte buitenruimte zullen zijn. Een inrichting met wandelpaden, zitmeubilair en eventueel speelvoorzieningen maakt de openbare ruimte een gewenste aanvulling op de beperkte buitenruimtes van de woningen.

Toepassing van zoveel mogelijk ondergronds parkeren leidt tot een minimaal aantal auto's in het groen, en daarmee een directe beleving van het groen vanuit de woonkamer. Bovendien resulteert ondergronds parkeren in multifunctioneel ruimtegebruik, samen met de hogere bouwmassa's zorgt dit voor extra vrij ruimte op maaiveld.



Figuur 15: Een kwalitatieve centrale groene ruimte zorgt brengt een gezonde en aantrekkelijke woonwijk tot stand

3.5.2 Klimaatbestendig

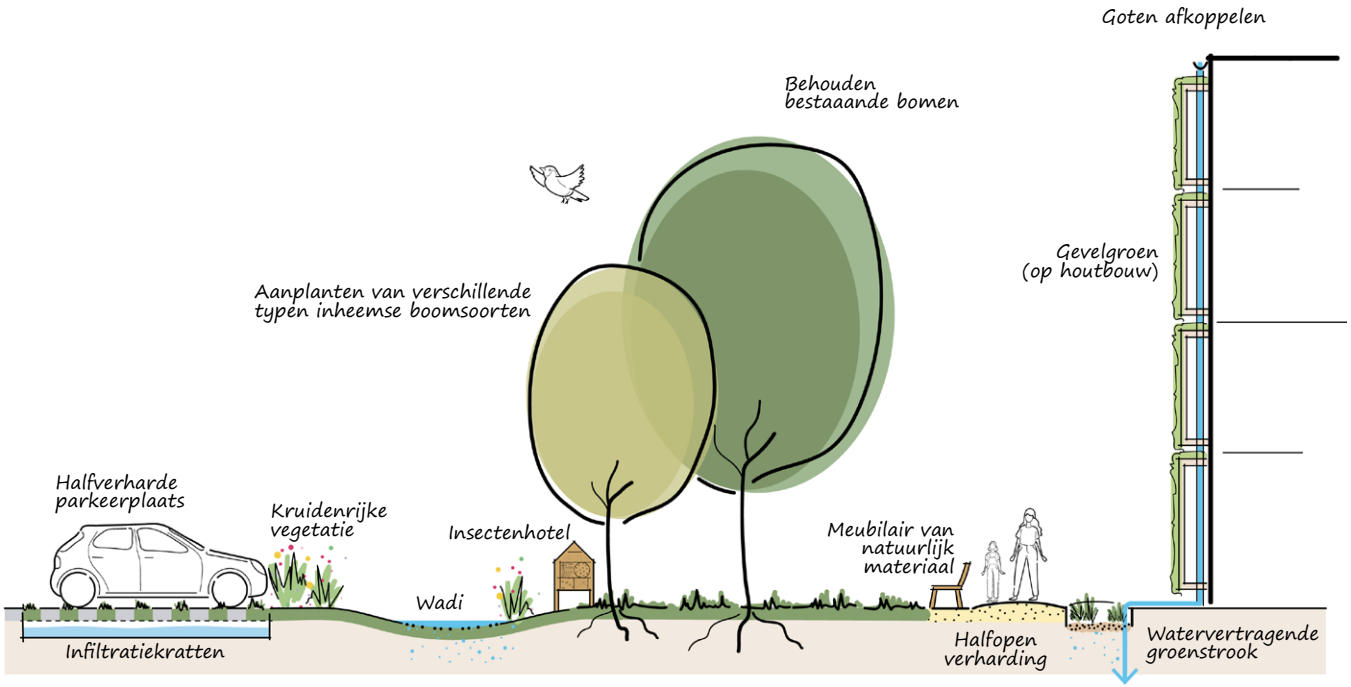
Naast ruimtelijke kwaliteit draagt de centrale groene parkruimte bij aan een klimaatadaptieve wijk. Aanplanten en behouden van bomen zorgen enerzijds voor schaduwval waardoor hittestress wordt verminderd, anderzijds hebben de bomen een waterbergende functie. Andere waterbergende functies zijn infiltratiekratten onder gebouwen of parkeerplaatsen, wadi's, oppervlakte groen, halfopen verharding en watervertragende elementen. Het afkoppelen van goten voorkomt overbelasting van het riool, bovendien kan het regenwater gebruikt worden voor bewatering van de (private) buitenruimten of intern gebruik in de woningen.

3.5.3 Natuurinclusief

Niet alleen omwonenden ervaren voordelen van de groene openbare ruimte, ook de flora en fauna hebben baat bij een natuurlijk ingerichte buitenruimte. Bij een juiste aanplant van flora kan het leefgedeelte van fauna in de omgeving uitgebreid worden. Het aanplanten van verschillende typen inheemse boomsoorten, behouden van bestaande bomen en gebruiken van kruidenrijke vegetatie hebben een positief effect op de natuur. Ook het gebruik van natuurlijk materiaal, plaatsen van een insectenhotel en bio-based bouwen in combinatie met groene gevels hebben een grote meerwaarde. De grootste winst wordt behaald wanneer verschillende waardevolle natuurgebieden verbonden of uitgebreid kunnen worden, de verbinding met het Dommeldal is om die reden extra belangrijk.

3.5.4 Gezondheid

Het aanleggen van een aantrekkelijke buitenruimte met speelmogelijkheden, wandelpaden en verblijfplaatsen zorgt er voor dat omwonenden eerder geneigd zijn in de buitenlucht in beweging te zijn. Ook het uitzicht hebben op een ruimte met veel vegetatie draagt bij aan het welzijn van omwonenden, bovendien zorgen bomen voor het filteren van de lucht. Schaduwval beschermt mensen in de openbare ruimte van oververhitting. De natuurlijk ingerichte openbare ruimte heeft dus ook op veel verschillende vlakken een positieve weerslag op de gezondheid van omwonenden.



Figuur 16: Toe te passen principes voor een klimaatadaptieve en natuurinclusieve openbare ruimte

3.6 Gebouwen

De basisbouwhoogte van de gebouwen bestaat uit 3 tot 4 bouwlagen. Op welke wijze de gebouwen de openbare ruimte begrenzen heeft een grote impact op de ruimtelijke kwaliteit. Verschillende uitgangspunten en principes zijn van belang om het beoogde beeld en werking van de openbare ruimte te waarborgen.

3.6.1 Oriëntatie op openbare ruimte

Zowel vanuit de woning als vanuit de openbare ruimte is een aantrekkelijk zicht een vereiste. Het zicht vanuit de woningen op de omgeving wordt grotendeels bepaald door de uitgangspunten met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte. Door private buitenruimten te realiseren wordt de relatie tussen openbaar en privé versterkt, dit kan middels het toepassen van balkons, loggia's en kleine tuintjes. Deze buitenruimtes zorgen voor zicht en daarmee sociale controle in de openbare ruimte. Door de strook voor de entrees van de woningen als een overgangszone in te richten ontstaat er een prettige wisselwerking tussen private en openbare ruimtes. De overgangszone kan bijvoorbeeld worden ingericht met geveltuintjes, kleine overkappingen en bankjes.

3.6.2 Levendige gevels

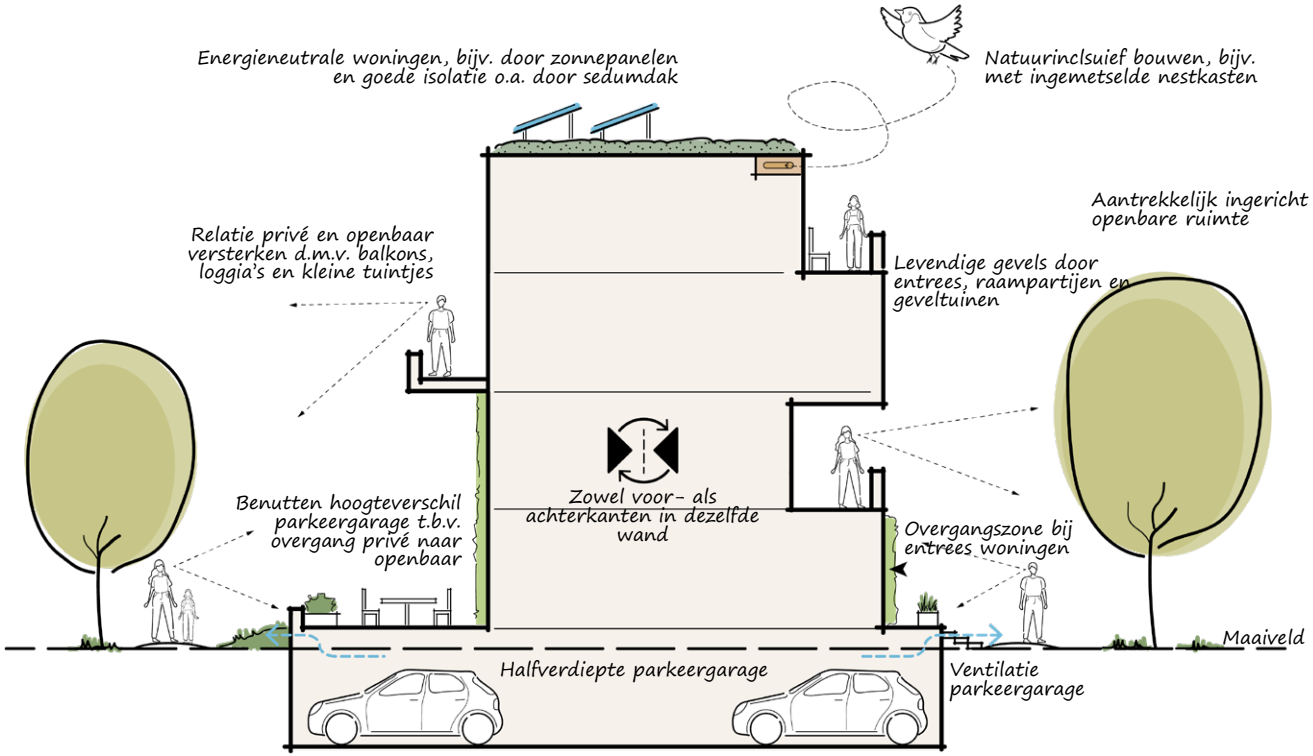
Levendige en aantrekkelijke gevels bepalen mede de sfeer in de openbare ruimte, het is daarom van groot belang dat er kwalitatieve gevels aan de openbare ruimte grenzen. Aantrekkelijke gevels bestaan onder andere uit raampartijen, entrees, balkons en geveltuinen. Blinde gevels gericht op de openbare ruimte dienen zo veel mogelijk vermeden te worden. Gevarieerde wanden waar voor- en achterkanten elkaar afwisselen, zowel aan binnen- als buitenkant van een bouwblok, versterken de levendige uitstraling van een gevel.

3.6.3 Halfverdiepte parkeergarage

Ten behoeve van multifunctioneel ruimtegebruik worden er parkeergarages toegepast. Deze kunnen halfverdiept worden uitgevoerd, dit zorgt voor natuurlijke ventilatie en een minder diepe kelder. Hiermee worden kosten gespaard. Voor een kwalitatief aanzicht dient de parkeergarage niet hoger dan 1 meter boven maaiveld uit te steken. Naast kostenbesparing heeft een halfverdiepte parkeergarage het voordeel dat het verschil tot maaiveld benut kan worden ten behoeve van een kwalitatieve overgang tussen private- en openbare gronden. Door het hoogte verschil is er minder inkijk in de woningen en buitenruimten.

3.6.4 Duurzaam en natuurinclusief 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. Natuurinclusief bouwen is een vorm van bouwen waarbij een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Ingemetselde nestkasten, groene daken en gebruik van vlinder- en bijvriendelijke beplanting zijn voorbeelden van natuurinclusieve faciliteiten.



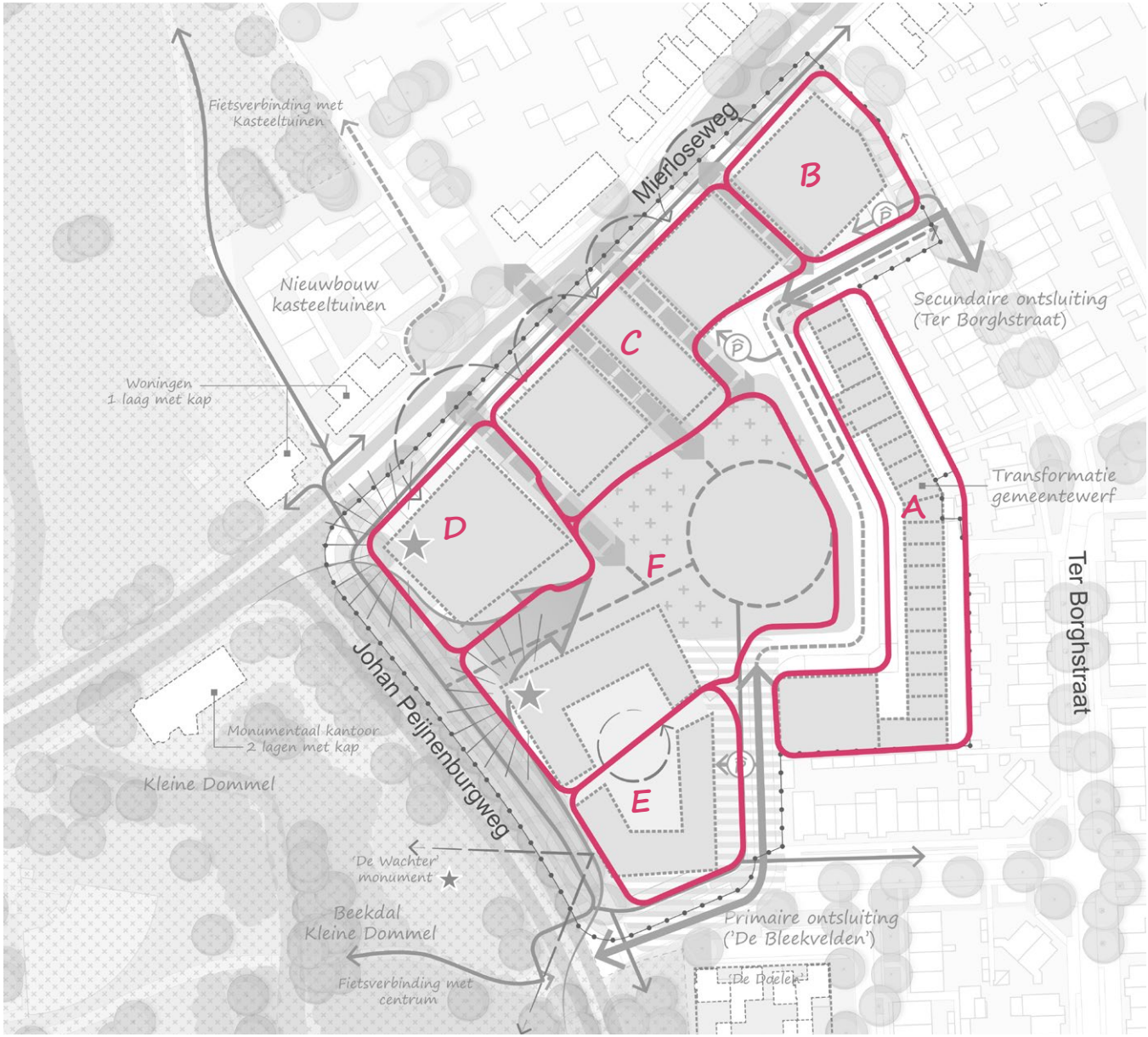
Figuur 17: Toe te passen principes ten behoeve van een goede wisselwerking tussen gebouw en openbare ruimte

4 Fasering

Noodzakelijk uitgangspunt is dat de transformatie gefaseerd uitgevoerd kan worden. Enerzijds doordat enkele initiatieven al dusdanig ver in de planontwikkeling zijn dat deze binnen afzienbare tijd gestart kunnen worden, anderzijds doordat andere gronden pas later worden ontwikkeld.

Om deze fasering mogelijk te maken is het zaak om de verschillende bouwblokken en bijhorende infrastructuur logisch af te bakenen zodat er zo min mogelijk afhankelijkheid is. Ondanks de gefaseerde transformatie dient te allen tijde de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd te blijven. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met milieuzonering rondom (nog) aanwezige bedrijvigheid.

Het het ontwikkelen van de gronden ter plaatse van de bouwmarkt Gamma, is essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dit zijn uiteindelijk de groene longen van het gebied.



Figuur 18: Fasering van de transformatie

5 Identiteit en sfeer

Een transformatie van werken naar wonen betekent ook een verandering in architectuur en stedenbouwkundige opzet. De voormalige gemeentewerf, een karakteristiek complex 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. 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 inspiratie voor de toe te passen architectuur kan daarom gezocht worden 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.

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 de gemeentewerf dient bijzondere aandacht te krijgen vanwege de bijzondere massa (langgerekt) en beperkte hoogte van het gebouw (één bouwlaag met lage kap). Daarnaast een passende aansluiting op de omliggende woningen ook van belang.

De weergegeven referentiebeelden geven een idee en richting van de beoogde identiteit en sfeer van de ontwikkeling. Robuuste gebouwen omkaderen de kwalitatieve centrale groene verblijfsruimte waar ook ecologie en waterberging een plek krijgen. Het op te stellen beeldkwaliteitplan gaat hier dieper op in.

Figuur 19: Diverse referentiebeelden voor onder andere de architectuur en de openbare ruimte

5.1 Beeldkwaliteitplan

De beoogde identiteit en sfeer dient nader uit gewerkt te worden in een beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl