Geldrop-Mierlo

LOS · ruimte maak je samen

Stedenbouwkundige visie

Lommerrijk Geldrop



Geldrop-Mierlo

LOS · ruimte maak je samen

Laatst gewijzigd: 13/03/2025

LOS · ruimte maak je samen
Nieuwe Linie 1-3,
5264 PJ Vught
Tel: 073 - 7113770
info@losruimte.nl
www.losruimte.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
2. Achtergrondinformatie 6
3. Wat we willen bereiken 12
4. Het concept 14
5. Ruimtelijke hoofdstructuur 16
6. Beeldkwaliteit 20
7. Openbare ruimte en tuinen 24
8. Randvoorwaarden 28



1. Inleiding

Aanleiding

De vraag naar (betaalbare) woningen in de gemeente Geldrop-Mierlo is groot. In het kader van de landelijke regeling Woningbouwimpuls en de Centrumimpuls Geldrop zijn in en rond het centrum diverse woningbouwlocaties aangewezen. In totaal gaat het om circa 800 woningen, waarvan minimaal de helft betaalbaar. Een van de projecten is het project 'Lommerrijk'. De gemeente is voornemens om op het braakliggende gebied (deelgebied Centrum-West) tussen de Stationsstraat, Parallelweg, Heilige Geeststraat en Heggestraat woningen te realiseren. Daarnaast zijn er drie naastgelegen locaties (voormalige GGD-gebouw, de locatie van De Prell en de Van der Puttschool) waar kansen liggen voor woningbouw. Voor deze deelgebieden samen maken we een visie onder de noemer Lommerrijk. Het gebied kenmerkt zich door de vele waardevolle volgroeide bomen.

Doel

Voor u ligt de stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van het gebied. Deze visie biedt een samenhangende ontwikkelrichting op hoofdlijnen voor het gebied als geheel. Het biedt de kaders en uitgangspunten waarbinnen de verschillende deelprojecten elk met hun eigen proces en fasering ontwikkeld en gerealiseerd kunnen worden.

Totstandkomingsproces

De visie is tot stand gekomen na de volgende gesprekken en bijeenkomsten met omwonenden, andere belanghebbenden en geintereseerden:

- Gesprekken per omliggende straat over aandachtspunten en ideeën (okt 2023)
- Open inloopavond voor bespreking van een aantal varianten en thema's (13 dec 2023)
- Open inloopavond voor bespreking van de concept-visie (25 feb 2025)

De opbrengst van deze gesprekken is gebruikt bij het opstellen en uitwerken van de visie.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de drie bouwstenen die hebben geleid tot deze visie: de kenmerken van het gebied, de inbreng van omwonenden en andere belanghebbenden en beleidskaders van de gemeente. In de hoofdstukken 3 t/m 6 wordt de visie per thema nader toegelicht.

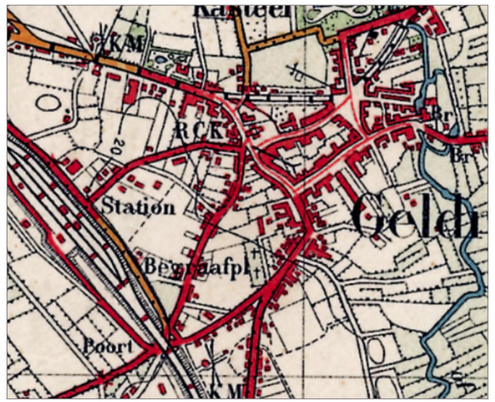
2. Achtergrondinformatie

Gebiedskenmerken

Het gebied en omgeving heeft een aantal belangrijke kenmerken die van belang zijn voor toekomstige planontwikkeling.

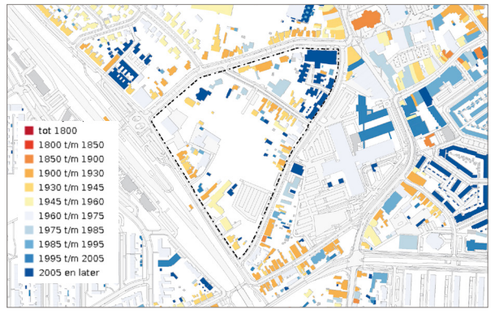
Historische ontwikkeling

Lommerrijk heeft een centrale ligging in het hart van het dorp tussen het historische centrum en het station dat in 1930 is gebouwd. Sindsdien heeft Geldrop een directe treinverbinding met Eindhoven. De Stationsstraat is aangelegd als verbinding tussen het station met het centrum. In de loop van de jaren ‘30 en ‘40 zijn hier statige woningen en het klooster bebouwd. De Heggestraat bestond al eerder als verbinding tussen het centrum en de westelijk en hoger gelegen delen van Geldrop.



Situatie jaren ‘30: ligging tussen station en centrum

In en rond Lommerrijk dateert de meeste bebouwing uit de jaren ‘30 en vroeg jaren ‘40. Het voormalige GGD gebouw bij het station is eind jaren ‘60 gebouwd in de typische Bossche School bouwstijl. En aan de Stationsstraat ligt een appartementengebouw dat van recente datum is, maar in de stijl van de oorspronkelijke bebouwing is gebouwd.



Bouwjaar bebouwing in het plangebied en omgeving

De Van der Puttschool aan de Parallelweg dateert uit 1957. Rond die tijd is ook de Albertus Magnus Mavo aan de Heggestraat gebouwd.

Sfeer en beeldkwaliteit

De huidige stedenbouwkundige opzet van de omgeving dateert uit de jaren ‘30 en kenmerkt zich door veel groen en de vele, inmiddels volgroeide en waardevolle bomen. De bebouwing heeft typisch kenmerkende jaren ‘30 elementen die nog steeds zeer gewaardeerd worden.

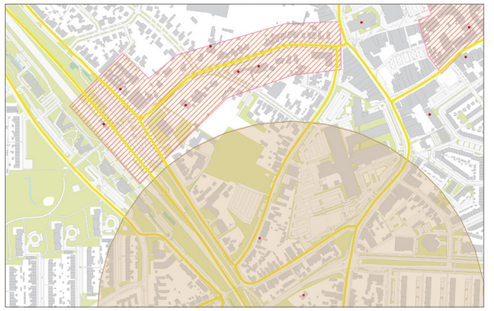
De bebouwing heeft een aangename menselijke schaal, is uit rood baksteen opgetrokken, heeft vaak kappen, aantrekkelijke accenten in de gevel en gaat een verbinding aan met het groen. De Stationsstraat is beschermd als dorpsgezicht en route vanaf het station naar het centrum. Hier zijn ook diverse monumentale panden te vinden zoals het Sint Antoniushuis. Zo is een wijk ontstaan die wordt gewaardeerd om de sfeer, laanstructuur en de centrale ligging op loopafstand van het station en het centrum.

Molenbiotoop

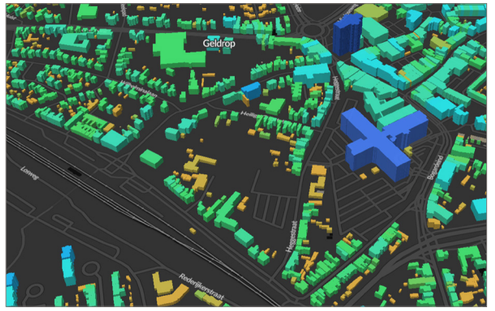
Ten zuiden van Lommerrijk is aan de Gijzenrooiseweg de molen ‘t Nupke aanwezig. De molen heeft een molenbiotoop van 400 meter die moet zorgen voor een voldoende vrije windvang (en zicht) op de molen. Dat betekent dat bebouwing binnen die cirkel ook niet te hoog mag worden. Hoe dichter bij de molen, hoe lager de bebouwing (en andere objecten) moet blijven.



Bomenstructuur met waardevolle bomen



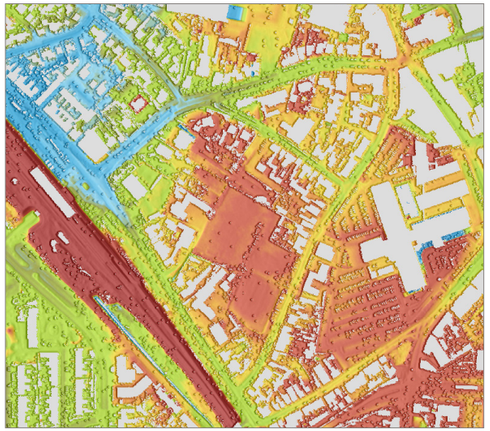
Beschermd dorpsgezicht, monumenten en molenbiotoop



Hoogte van bebouwing in Lommerrijk en omgeving

Waterhuishouding

Het plangebied van Lommerrijk (circa 21 m boven NAP) ligt circa een meter hoger dan de omliggende straten (circa 20 m boven NAP). Opvallend is dat het kruispunt bij het station nog wat lager ligt (circa 19 m boven NAP). Bij hevige regenval ontstaat wateroverlast bij dit kruispunt en de directe omgeving in de Stationssstaat en Parallelweg.



Hoogtekaart: laagste deel bij station waar bij hevige regenval wateroverlast ontstaat



Typische jaren ‘30 elementen van oude en nieuwe bebouwing in de straten rondom Lommerrijk

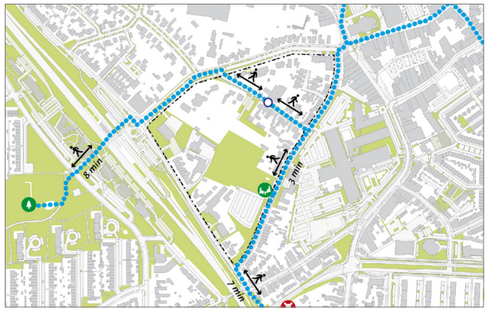
Functies en verkeer

Het gebied kenmerkt zich als een rustige woonbuurt. Mede door de centrale ligging is in de omgeving ook een aantal publieke voorzieningen gevestigd. Ten westen van Lommerrijk ligt het station, ten noordoosten het centrum van Geldrop en ten oosten het ziekenhuis. Lommerrijk ligt tussen deze drie belangrijke voorzieningen en is dan ook belangrijk als (wandel- en fiets)route tussen deze gebieden. Momenteel is het niet mogelijk om vanaf het station door Lommerrijk naar het ziekenhuis te lopen.

Ondanks de centrale ligging is het wat betreft autoverkeer relatief rustig in het gebied. Wel wordt in de Heggestraat en Heilige Geeststraat veel geparkeerd door bezoekers van het ziekenhuis. Op het eigen parkeerterrein van het ziekenhuis geldt betaald parkeren waardoor een deel van het parkeren van ziekenhuisbezoekers in deze straten terecht komt.



Functies in de omgeving



Wandelroutes in de directe omgeving van Lommerrijk



Verkeersintensiteit per straat in de omgeving

Beleidskaders

Voor ontwikkeling van het gebied gelden de volgende beleidskaders die eerder door de gemeente zijn vastgesteld.

Behoud waardevolle bomen

Het gebied moet de groene lommerrijke sfeer houden. De vele volgroeide waardevolle bomen blijven behouden, overig bestaand groen wordt waar mogelijk in de plannen ingepast.

Uitgangspunten woningbouw

Woningbouw op deze locatie is noodzakelijk om bij te dragen aan de grote woningbehoefte in de gemeente en regio. Het is een logische locatie door de ligging nabij het centrum en het NS-station met een directe verbinding met Eindhoven. Voor het deelgebied Centrum-West geldt het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan met daarin maximaal 60+2 grondgebonden woningen. Voor de overige locaties dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. Verder is de behoefte bij senioren en starters het grootst, dus het is logisch vooral ook voor deze groepen te bouwen.

Verkeer en parkeren

Bij het ontwikkelen van woningen gaan we uit van de parkeernormen zoals vastgesteld in de parkeernormennota. Ook zijn wij voornemens om het vergunningshouderparkeren uit te breiden, zodat ruimte ontstaat voor woningbouw in Lommerrijk, zonder dat extra parkeeroverlast in omliggende straten ontstaat.

Karakteristieke panden

In het plangebied ligt het voormalige GGD-gebouw aan Stationsstraat 33 met Bossche School architectuur. De gemeenteraad heeft besloten dat het gebouw gesloopt kan worden. De locatie, direct bij het station en buiten de molenbiotoop, is van groot belang om te benutten voor woningbouw. Dat kan het beste via sloop/nieuwbouw. Bovendien heeft de buitenkant van het gebouw een sobere uitstraling en zit de architectonische waarde vooral aan de binnenzijde die voor het publiek niet toegankelijk en zichtbaar is. Verder heeft de raad besloten dat de locatie Stationsstraat 66 (aan de overzijde) in ruimtelijke samenhang met Stationsstraat 33 bekeken moet worden voor herontwikkeling. Dit valt buiten het plangebied van Lommerrijk. Daarnaast heeft de Van der Puttschool aan de buitenzijde kwaliteiten die de panden karakteristiek en indien mogelijk behoudenswaardig maken. De panden dragen in hoge mate bij aan de identiteit en eigenheid van het gebied.

Spelen, ontmoeten, verblijven

In het klimaatadaptatieplan dat in 2022 is vastgesteld, heeft de gemeente tot doel gesteld om te zorgen voor voldoende koele plekken in de woonomgeving tijdens hete perioden. Binnen 100 meter van woningen zonder tuin en zorginstellingen moet een aantrekkelijke groene verblijfsplaats beschikbaar zijn met zitgelegenheid in de schaduw. Daar moet ook in dit gebied in worden voorzien. Daarnaast zijn eerder plannen gemaakt om in het plangebied speelvoorzieningen te realiseren. Uitgangspunt is dat deze ergens in het gebied een plek krijgen.

Inbreng bewoners

De inbreng die tijdens gesprekken en bijeenkomsten met omwonenden, andere belanghebbenden en geintereseerden is opgehaald, hebben we gebruikt bij het maken van de visie. Hierna volgt een korte samenvatting van de opbrengst. Meer informatie is te vinden in de verslagen van de bijeenkomsten.

Aandachtspunten

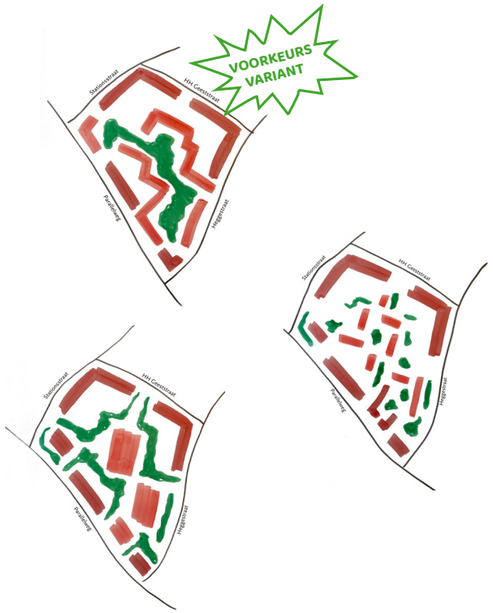
De volgende aandachtspunten zijn opgehaald bij omwonenden:

- De noodzaak van woningbouw wordt breed gedragen, vooral voor senioren en starters.
- Aandacht voor versterking van de Stationsstraat als entree van het dorp vanuit het NS-station.
- Zorgen over toename van verkeer en parkeren en bijkomende overlast.
- Grote waardering voor het groen en de waardevolle bomen.
- Zorgen over mogelijke inkijk en geluidsoverlast voor bestaande omwonenden.
- Behoud bereikbaarheid van tuinen en achterom van de woningen aan de omliggende straten.
- Waardering van de jaren ‘30 bouwstijl in de omgeving en daarop aansluiten.



Ruimtelijke voorkeursvariant

Met betrokkenen zijn drie ruimtelijke varianten besproken: Lommerpark, Lommerrand en Lommermix. Daaruit is Lommerpark als voorkeursvariant naar voren komen. Deze variant gaat uit van een ‘binnenpark’ met daaromheen nieuwe woningen die direct aan het park gelegen zijn. De ontsluiting vindt plaats via achterstraatjes die de nieuwe woningen scheiden van de bestaande tuinen (afname kans op inkijk) en waardoor de bestaande achtertuinen bereikbaar blijven. Deze variant is de basis geweest voor uitwerking van de visie.



3. Wat we willen bereiken

Op basis van de analyses, gemeentelijke kaders en de inbreng van betrokkenen, komen we tot de volgende doelen en ambities die we met het project Lommerrijk willen bereiken:

Substantieel bijdragen aan de woonbehoefte

Een substantiële bijdrage leveren aan de woonbehoefte in onze gemeente en de regio. Nadruk moet liggen op betaalbaar wonen voor kleine huishoudens, senioren (eventueel in combinatie met zorg) en starters/jongeren. Bij hen is de behoefte het grootst.

Ruimtelijke samenhang en sterk groen

Behoud en versterken van de grote groene kwaliteiten als karakteristiek van het plangebied en het dorp als geheel. Een sterke oriëntatie en relatie met de omgeving. Dat betekent goed aansluiten op omliggende straten en plekken zoals het station als dorpsentree. Daarnast dient rekening gehouden te worden met het zoveel mogelijk behouden van het zicht op de kerk vanuit het midden van het plangebied.

Plek voor spelen en ontmoeten in de buurt

We stimuleren spelen en ontmoeten in de buurt. Het gebied leent zich voor een centrale, goed toegankelijke en aangename ontmoetingsplek in het groen voor de hele buurt. Deze plek moet ruimte bieden voor spelen en ontmoeten en ook zorgen voor voldoende koelte tijdens hete perioden.

Duurzame en veilige mobiliteit

Met de ontwikkeling van het gebied leggen we prioriteit bij het stimuleren en faciliteren van wandelen, fietsen en openbaar vervoer. Dat betekent ook het benutten van de ligging direct bij het treinstation. De auto krijgt een ondergeschikte positie.

Toekomstbestendig bouwen en leven

Met de ontwikkeling van het gebied dragen we bij aan de duurzaamheidsdoelen. Dat betekent uiteraard minimaal voldoen aan wetgeving en daar waar mogelijk energieneutraal, natuurinclusief en circulair bouwen en leven.











4. Het concept

Deze doelen en ambities zijn vertaald tot een ruimtelijk concept voor ontwikkeling van Lommerrijk met de voorkeursvariant Lommerpark als basis. Het concept bevat de volgende hoofdonderdelen:

1. Integreren waardevolle bomen
De bestaande waardevolle bomen blijven allemaal behouden en worden geïntegreerd in het plan. Overige bestaande bomen en beplanting worden zoveel mogelijk behouden.

2. Afmaken buitenring aan de straten
Bestaande omliggende straten worden zorgvuldig afgerond. De open plekken aan omliggende straten worden gevuld door een ‘buitenste ring’ van bebouwing die stedenbouwkundig aansluit bij de bebouwing in de straat.

3. Nieuwe binnenring bebouwing aan een park
In het midden van het plangebied komt een nieuwe ‘binnenste ring’ van woonbebouwing met een sterke oriëntatie op het groene binnenterrein; Wonen aan het park.

4. Parkruimte voor wandelen, fietsen en spelen
Het hart van het gebied bestaat uit een lommerrijk park waar de woningen aan georiënteerd zijn en waar veel ruimte is voor wandelen, fietsen en spelen in een groene aangename setting. Het park is toegankelijk voor wandelen en fietsen vanuit omliggende straten en zorgt daarmee voor goede verbindingen richting het station.

5. Autoluw: parkeren aan de randen
Parkeren vindt plaats aan de randen van het gebied in achterstraatjes die gelegen zijn tussen de bestaande achtertuinen en nieuwe woningen. Het parkeren is bereikbaar via diverse, verspreid gelegen inprikkers vanaf de omliggende straten. Zo wordt het nergens te druk met autoverkeer. De auto’s blijven aan de randen en zijn vanuit het park niet of nauwelijks zichtbaar.



1. Behouden en integreren van waardevolle bomen



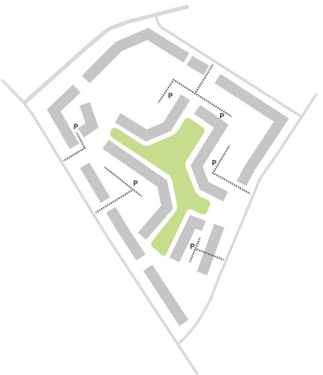
2. Afmaken van de straten met woningen als ‘buitenste ring’



3. Nieuwe ‘binnenste ring’ van woningen aan een binnenterrein



4. Groen lommerrijk binnenterrein voor spelen, ontmoeten, wandelen en fietsen



5. Auto en parkeren aan de rand van het gebied in achterstraatjes

5. Ruimtelijke hoofdstructuur

Glooiende rooilijnen

Lommerrijk bestaat uit een groen binnenpark als hart van het gebied, dat zorgvuldig wordt begeleid door de gevels van omliggende woningen. De woongebouwen gaan een sterke relatie aan met het groen en de rooilijnen zorgen voor een aangename begeleiding van het centrale pad van de ene groene deelruimte naar de volgende.

Het park is in principe alleen te voet en per fiets toegankelijk (en door hulpdiensten bij nood). Door middel van een centraal wandel- en fietspad wordt het gebied met het station en omliggende straten verbonden.

Aansluiting openbaar-privé

De woongebouwen zijn met de ene zijde sterk georiënteerd aan het park, en met de andere zijde gelegen aan achterstraatjes, vanwaar de woningen met de auto bereikbaar zijn.

De sterke relatie en oriëntatie van woningen op het park wordt gerealiseerd doordat woningen vrijwel direct uitkomen in het park. Vanaf de gevel is er een voortuin/stoep van ca. 1,5 meter diep, die kan worden gebruikt voor verblijf (bankjes) en groen. Grenzend daaraan ligt er een pad van 1 meter, waarna het groen van het openbare park begint, waar bewoners gebruik van kunnen maken.

Afhankelijk van het deelgebied vindt parkeren plaats in de openbare ruimte, op eigen terrein of in een parkeergarage. Via de achterstraatjes blijven ook de bestaande woningen en tuinen van omliggende straten bereikbaar. Met deze achterstraatjes ontstaat ook enige afstand tussen bestaande en nieuwe woningen zodat eventuele inkijk zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Bouwhoogte

De hoogte van bebouwing is bescheiden en houdt rekening met de molenbiotoop en de schaal van omliggende bebouwing. In het zuidelijke deel van het plangebied is de bouwhoogte 2 bouwlagen inclusief kap. In lijn met de molenbiotoop loopt de bouwhoogte in noordelijke richting iets op naar twee bouwlagen plus een kap tot maximaal 3 bouwlagen.



Op de locatie Stationsstraat 33 tegenover het station komt een appartementengebouw dat trapsgewijs en zorgvuldig oploopt van 3 tot maximaal 6 bouwlagen op de kop tegenover het NS-station. Daarmee ontstaat een stedenbouwkundige markering als entree van Geldrop.

Sloop/nieuwbouw karakteristieke panden

In de visie wordt uitgegaan van sloop/nieuwbouw van het GGD-gebouw en de Van der Puttschool ten behoeve van woningbouw. Transformatie van beide gebouwen tot wonen levert niet de gewenste bijdrage aan de grote woningbouwbehoefte. Beide locaties worden benut voor nieuwbouw en het toevoegen van met name betaalbare woningen voor kleine huishoudens zoals ouderen en/of starters. Sloop/nieuwbouw gaat op beide locaties gepaard met een parkeerkelder, zodat ook voldoende parkeercapaciteit ontstaat om het beoogde aantal woningen te realiseren. De nieuwbouw op deze plekken moet zorgvuldig gaan aansluiten op de schaal en karakteristiek van bebouwing in de betreffende straten.

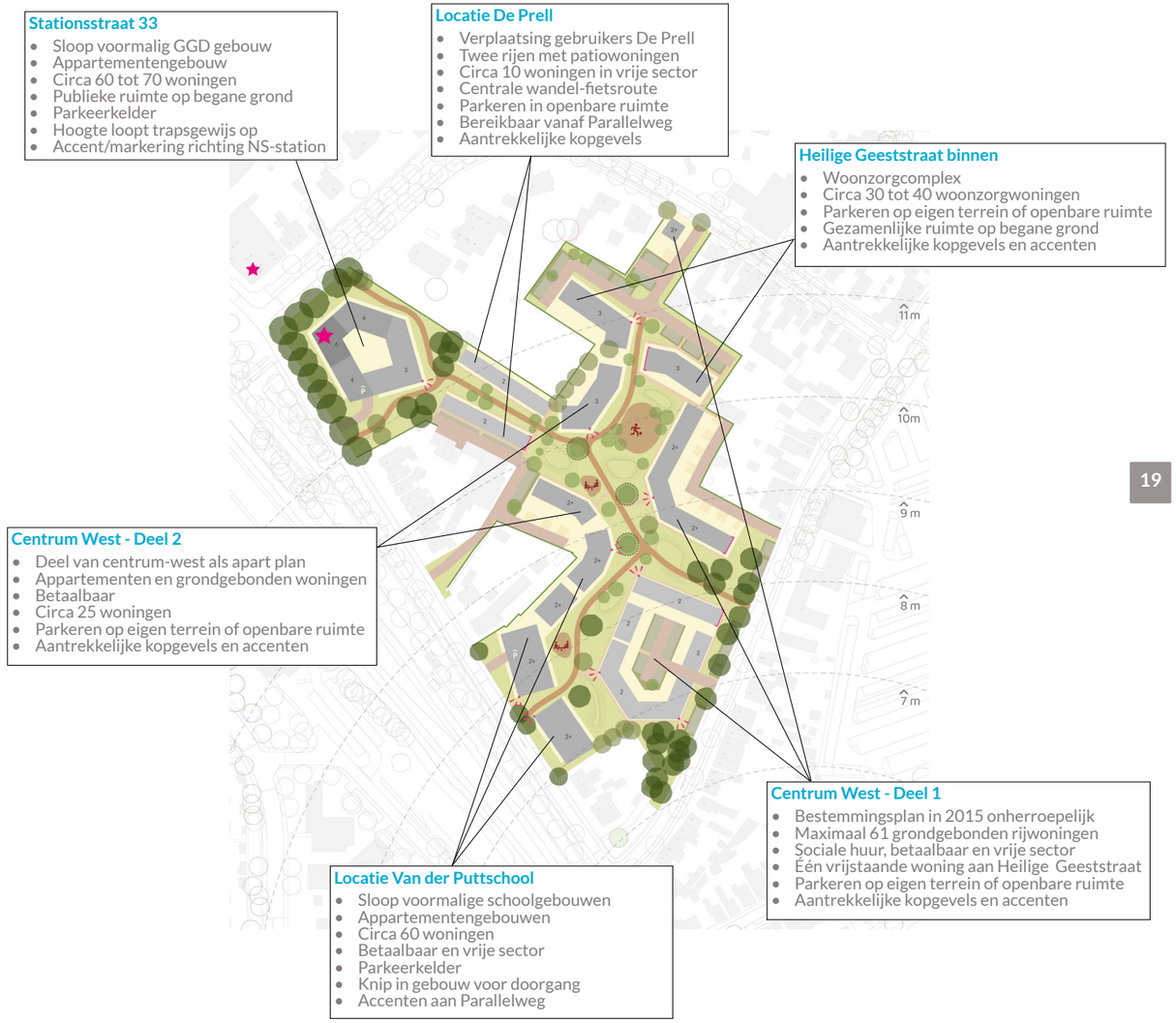
Aantal en type woningen

In nevenstaande overzicht zijn de uitgangspunten per deelgebied opgenomen, inclusief het indicatieve woningbouwprogramma. Bepalend voor het aantal woningen is de maximale bouwhoogte die wenselijk en haalbaar is (in relatie tot omliggende bebouwing en de molenbiotoop) en de hoeveelheid parkeren dat gerealiseerd kan worden. In totaal gaan we nu uit van het om circa 245 tot 265 woningen. Het gaat vooral betaalbare woningen voor kleine huishoudens zoals senioren en starters. De aantallen zijn richtinggevend voor de verdere uitwerking. Afhankelijk van de nadere uitwerking van de plannen en de keuzes voor woningtypes, kan het aantal woningen nog wat hoger of lager worden.

Uitwerking deelprojecten

De visie biedt de samenhangende ontwikkelrichting voor het gebied als geheel, waarbinnen elk deelgebied haar eigen traject een planning krijgt. De visiekaart en benoemde uitgangspunten vormen daarvoor de leidraad. Ontwikkelaars wordt uitgenodigd hier invulling aan te geven. Daarbij is vrijheid voor eigen interpretatie en uitwerking. Daarbij zullen omwonenden en andere betrokken ook weer de mogelijkheid krijgen tot inspraak. Wel gelden een aantal harde kaders:

- Behoud en versterking van de park-achtige sfeer waarbij het park de drager is van het gebied.
- De waardevolle bomen worden op duurzame wijze ingepast in de plannen.
- De bebouwing volgt het groene gebied door middel van ‘glooiende’ rooilijnen zodat het park voldoende maat houdt voor wandelen, fietsen, spelen, ontmoeten en natuur.
- Er gelden maximale bouwhoogtes die rekening houden met omwonenden en de molenbiotoop.
- Het parkeren en fietsen stallen voldoet aan het parkeernormenbeleid van de gemeente.
- De bebouwing sluit qua beeldkwaliteit aan op de bestaande kwaliteiten van de bebouwde omgeving en mag een nieuwe tijdlaag toevoegen, die daarbij passend is.



Ruimtelijke hoofdstructuur

6. Beeldkwaliteit

Wat betreft de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing in het gebied gelden de volgende uitgangspunten.

Aansluiten bij omgeving

- Nieuwbouw sluit aan op de uitstraling, sfeer, bouwstijl en beeldkwaliteit van de omgeving en borduurt daarop voort.
- Nieuwe bebouwing aan de Stationsstraat, Heilige Geeststraat, Heggestraat en Parallelweg (buitenste ring) bouwt voort op de bouwstijlen in de straten.
- Bebouwing in de binnenste ring aan het park kan daar wat meer vanaf wijken zodat een eigen sfeer ontstaat in het binnenterrein.

Samenhang in het gebied

- De bebouwing in de deelgebieden van Lommerrijk heeft onderlinge samenhang en vormen één familie. Daarbinnen is ook variatie gewenst om het gebied een aantrekkelijke uitstaling te geven. De kracht zit in sterke samenhang op hoofdlijn én variatie in de uitwerking.
- De bebouwing in elk deelgebied sluit zorgvuldig aan op eerder gerealiseerde nieuwbouw in aangrenzende deelgebieden.
- Nieuwbouw krijgt een combinatie van jaren ‘30 elementen met nieuwe, moderne elementen. Hierdoor ontstaat een nieuwe tijdlaag in bebouwing in dit deel van Geldrop.
- Installaties e.d. worden mee ontworpen en blijven uit het zicht vanaf openbaar gebied, zodat er geen rommelig beeld ontstaat.

Nieuwe tijdlaag

De nieuwe tijdlaag ontstaat door de combinatie van jaren ‘30 elementen met nieuwe, moderne elementen. De volgende kenmerken van de jaren ‘30 bouwstijl worden gehanteerd:

- Aansluiten op de massa, korrel en omvang van bebouwing in de directe omgeving.
- Uitgangspunt is het gebruik van kappen, zodat een fraai ‘kappenlandschap’ ontstaat en het past binnen de molenbiotoop. Op bepaalde plekken kunnen eventueel, in overleg met de gemeente, ook platte daken komen.



Referentiebeelden beeldkwaliteit bebouwing

- Het hoofdmateriaal bestaat uit gebakkenmateriaal (baksteen).
- Aantrekkelijke accenten en verfijningen in de gevel.
- Individuele woningen/woonlagen worden benadrukt, monotone anonieme gevels worden voorkomen.
- Het groen in de tuinen en directe omgeving wordt integraal mee ontworpen de bebouwing.

Uitwerking van de volgende elementen kan vrij worden ingevuld waardoor een eigen sfeer en een nieuwe tijdlaag kan ontstaan die toch logisch past bij de omgeving:

- Kleur van de baksteen is aardetint en/of wit geverfd/gekeimd.
- Toepassing van vrij te interpreteren en uit te werken gevelaccenten.
- Aantrekkelijke dakbedekking in combinatie met zonne-energie.
- Toepassen van geveltuintjes, gevelgroen en/of groene daken.

Entree vanaf NS-station

Bebouwing op de locatie Stationsstaat 33 krijgt een verbijzondering in bouwstijl en beeldkwaliteit om tegelijkertijd in kunnen te spelen op de volgende drie omgevingen:

- Aansluiten bij de sfeer en bouwstijl in de Stationsstraat.
- Als sterke en aantrekkelijke markering en accent richting het NS-station (in combinatie met de mogelijk latere herontwikkeling van de locatie Stationsstraat 66)
- Als entree en aantrekkelijke routing naar het lommerrijke binnenpark.



Referentiebeelden beeldkwaliteit bebouwing

7. Openbare ruimte en tuinen

Groen binnenpark

Het hart van het plangebied bestaat uit een groen binnenpark met de bestaande waardevolle bomen als basis. Er ontstaat een park met veel groen waar de woningen direct aan gelegen zijn en waar ruimte is voor spelen, ontmoeten, wandelen, fietsen en waterberging. De woningen hebben relatief kleine tuinen, het park biedt direct omwonenden extra ruimte voor verblijven, ontspannen en verkoeling in hete perioden.

Hoofdwandel- en fietsroute

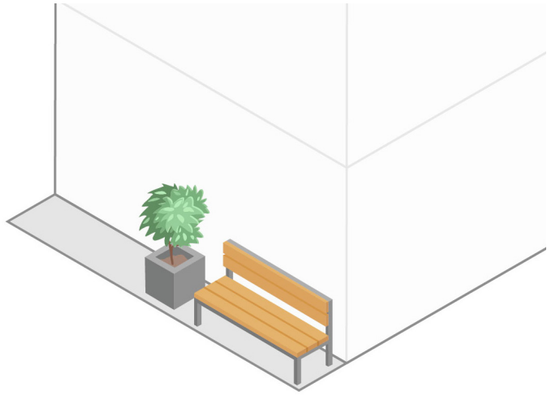
In het plangebied staat wandelen, fietsen en verblijven centraal. Door het gebied ligt een centraal pad die de deelgebieden met elkaar verbindt en zorgt voor een aantrekkelijke route tussen station, centrum en ziekenhuis. Vanaf dit centrale pad worden de woningen ontsloten voor langzaam verkeer. Het centrale pad is circa 3,25 meter breed en daarmee geschikt om in geval van nood te zorgen voor toegang van hulpdiensten.

Oriëntatie en tuinen woningen

De woningen zijn aan de ene zijde sterk georiënteerd op het binnenpark. De woningen krijgen aan de parkzijde een voortuin/stoep van 1,5 meter breed, die gebruikt kan worden voor een bankje of plantenbakken. Na deze zone ligt een voetpad van 1 meter breed voor toegang tot de woningen en die is verbonden met het hoofdpad. Na dit pad begint de openbare parkzone waar aanwonenden gebruik van kunnen maken.

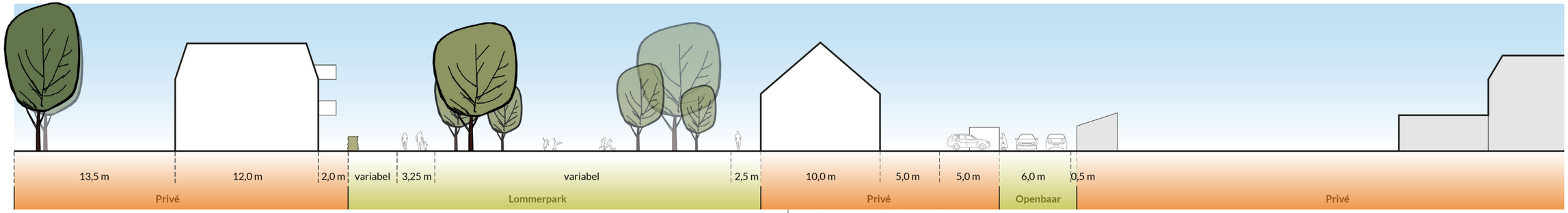
Aan de andere zijde liggen de woningen aan de achterstraatjes. Hier vindt het parkeren plaats, afhankelijk van het deelgebied in de openbare ruimte of op eigen terrein. In alle gevallen wordt de inpassing van het parkeren integraal meeontworpen met de woningen en het straatbeeld.







Referentiebeelden beeldkwaliteit openbare ruimte



Spelen, sporten en ontmoeten

In het park komen voorzieningen waar bewoners samen kunnen komen. Denk aan bankjes, een picknickplek en/of een gezamenlijke moestuin. De waardevolle bomen blijven behouden en he park wordt aangevuld met nieuwe bomen zodat ook voldoende aangename schaduwrijke plekken ontstaan om in hete perioden te zorgen voor afkoeling.

Op een aantal plekken verspreid in het park komen voorzieningen voor kinderen om te spelen en sporten. Het gaat in ieder geval om de volgende voorzieningen:

- Speelvoorzieningen voor kinderen tussen de 0 en 11 jaar.
- Sportveldje.

Groen en Water

In het binnenpark is veel ruimte voor groen en wateropvang door wadi's. Bestaand groen wordt zoveel mogelijk ingepast. De waardevolle bomen blijven behouden en dienen als basis voor verdere invulling van het groen. Aanvullend op deze bestaande bomen komen er op een aantal centrale locaties in het park nieuwe bomen die uit kunnen groeien tot grote waardevolle bomen en dienen als lommerrijke blikvangers. De rest van het park wordt ook bomenrijk ingericht, waarbij een afwisseling in soorten wordt toegepast. Ook heesters en onderbeplanting wordt toegepast voor een afwisselend beeld en voldoende biodiversiteit.

Het groen gaat ook een relatie aan met de woningen, bijvoorbeeld door een pergola aan de woning en boven het parkeren, waaraan het groen omhoog kan groeien.



Referentiebeelden beeldkwaliteit openbare ruimte

8. Randvoorwaarden

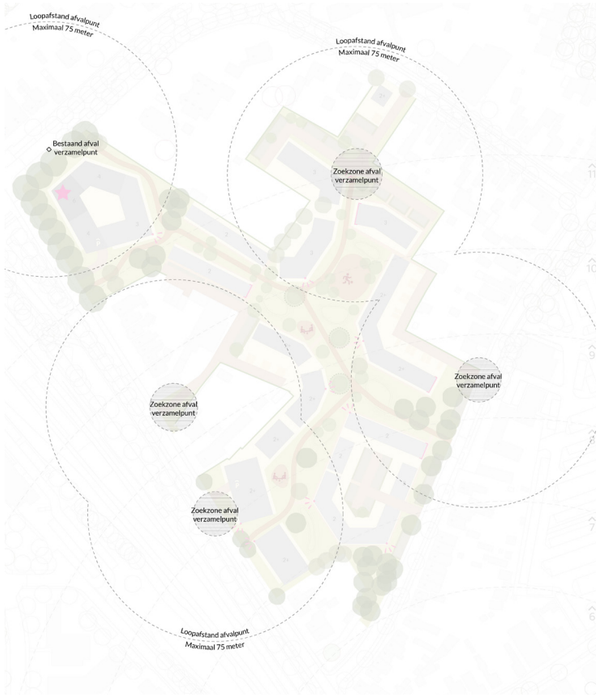
Afvalverwerking

Net als de auto en het parkeren, wordt afvalverwerking geregeld aan de randen van het plangebied. Voor afvalverwerking geldt de regel dat de loopafstand tot de woning maximaal circa 75 meter mag zijn. Op meerdere locaties in de omliggende straten komen (ondergrondse) afvalpunten zodat elke woning in het plangebied aan deze regel voldoet. Aan de Stationsstraat is al een afvalpunt aanwezig die voor het plangebied benut kan worden. Verder gelden de gemeentelijke kaders voor afvalinzameling bij woningbouw van de gemeente.

Opvang hemelwater

Belangrijk aandachtspunt is de opvang van regenwater bij heftige buien. Voor de opvang van hemelwater gaan we uit van drie trappen:

- Hemelwater wordt in eerste instantie zoveel mogelijk bij de woningen zelf opgevangen. Hiervoor geldt het uitgangspunt 60 mm waterberging op eigen terrein indien mogelijk.



Indicatieve weergave locaties voor afvalverwerking

- Overtollig water wordt opgevangen in wadi's die verspreid in het park op de lager gelegen plekken aanwezig zijn.
- Water wordt via een infiltratieriool afgevoerd naar de Heilige Geeststraat, Parellelweg en Heggestraat.

Met deze maatregelen wordt voorkomen dat overtollig hemelwater in het plangebied wordt afgewenteld op het stationsgebied en de Parallelweg, waar al vaak sprake is van wateroverlast bij heftige regenbuien.

Veiligheidsdiensten

Belangrijk aandachtspunt is de toegankelijkheid van hulpdiensten, zekerook omdat het binnenpark in principe niet voor autoverkeer toegankelijk is.

Het centrale fiets- en voetpad krijgt een breedte van 3,25 meter zodat deze ook geschikt is voor de brandweer. Hiermee kan de brandweer tot (de maximaal noodzakelijke afstand van) 40 meter tot elk bouwwerk komen. Verder zorgen we voor een minimale doorgangsbreedte van 3,5 meter en een hoogte van 4,2 meter. De toegangen aan de Heggestraat en Heilige Geeststraat zijn het meest geschikt voor de brandweer om in het park te komen.



Indicatieve weergave opvang en verwerking hemelwater

Geldrop-Mierlo

LOS · ruimte maak je samen

LOS · ruimte maak je samen
Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught
Telefoon: 073 - 7113770

info@losruimte.nl
www.losruimte.nl