Geldrop-Mierlo

LOS · ruimte maak je samen

Ruimtelijk perspectief Geldrop-Mierlo

In opdracht van de Gemeente Geldrop-Mierlo

LOS · ruimte maak je samen

Geldrop-Mierlo

Laatst gewijzigd: 28/08/2025

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

Gemeente Geldrop-Mierlo
De Meent 2
5664 GC Geldrop
Tel: 040-289 38 93
gemeente@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl

Inhoudsopgave

1. Waarom dit Ruimtelijk Perspectief? 4
1.1. Leeswijzer 6

2. Uitgangspunten voor verstedelijking 9

3. Ruimtelijk perspectief Mierlo 13
3.1. Goed verbonden 15

3.2. Levendig centrum maken 19

3.3. Doorlopend groen 21

4. Ruimtelijk perspectief Geldrop 37
4.1. Goed verbonden 39

4.2. Levendig centrum maken 43

4.3. Doorlopend groen 47

1. Waarom dit Ruimtelijk Perspectief?

De gemeente Geldrop-Mierlo staat voor een stevige woningbouwopgave: tot 2030 ruim 1.600 woningen. Dit is in onze optiek niet alleen maar het stapelen van stenen, het is meer dan dat. We kunnen hiermee bouwen aan buurten die duurzaam, inclusief en veerkrachtig zijn. Het Ruimtelijk Perspectief vormt hierbij een strategisch instrument: het vertaalt onze langetermijnvisie naar ruimtelijke keuzes en richting.

Het Ruimtelijk Perspectief vindt zijn basis in de Visie Geldrop-Mierlo 2044 – ons gezamenlijke toekomstbeeld voor een verbonden, levendig en groen Geldrop-Mierlo. Die visie is het kompas waarmee we koers zetten naar een gemeente waarin woongeluk en brede welvaart centraal staan. Met het Ruimtelijk Perspectief maken we deze ambities concreet: we geven richting aan waar, hoe en onder welke voorwaarden ontwikkelingen plaats kunnen vinden die bijdragen aan het welzijn van inwoners. De planuitwerkingen van de lopende ruimtelijke ontwikkelingen zijn passend binnen de visie van het Ruimtelijk Perspectief.

Naast het realiseren van woningbouw, wensen we ook maatschappelijke doelen te realiseren. Denk aan het verbeteren van de balans in de woningvoorraad, het bevorderen van doorstroming en het terugdringen van eenzijdige buurtsamenstellingen. Dat vraagt om ingrepen in de bestaande voorraad en spreiding over andere wijken en buurten – een benadering die we 'de schuifplaat' noemen.

Het Ruimtelijk Perspectief geeft richting aan deze opgave. Het laat zien waar kansen liggen voor inbreiding en verdichting, en waar we het karakter van dorpen willen versterken op basis van heldere kaders. Daarbij kijken we verder dan alleen wonen. We koppelen de woningbouwopgave aan andere ruimtelijke ambities en opgaven – zoals het versterken van de ecologische structuur, het verbeteren van mobiliteit en bereikbaarheid, en het toekomstbestendig maken van de openbare ruimte in het licht van klimaatadaptatie. Deze meekoppelkansen vergroten het rendement van investeringen – financieel, sociaal en ecologisch. Het bouwen van woningen gaat veel verder dan simpelweg stenen stapelen. Het draait om het creëren van gemeen-

schappen, waarbij we niet alleen kijken naar de woonbehoefte van de samenleving, maar ook naar wat er nodig is om een gezonde en leefbare omgeving te realiseren. De woningbouwopgave gaat daarom hand in hand met het ontwikkelen van voorzieningen en andere randvoorwaarden die een vitale gemeenschap ondersteunen.

Kortom, het Ruimtelijk Perspectief is krachtig omdat het meer doet dan locaties aanwijzen voor woningbouw. Het is een strategisch instrument dat integraal richting geeft aan de ruimtelijke ontwikkeling van onze gemeente, ook voor de langere termijn. Het helpt om keuzes te maken op basis van samenhang tussen thema's als volkshuisvesting, bereikbaarheid, voorzieningen, landschap, water, natuur en sociale opbouw. Daarmee ondersteunt het ook onze regierol: we kunnen met ontwikkelaars, corporaties en andere partners het gesprek voeren over kwaliteit, fasering en maatschappelijke waarde.

Met dit Ruimtelijk Perspectief richten we ons dus op het toevoegen van (betaalbare) woningen op een slimme manier én tegelijkertijd het verbeteren van de leefomgeving. Zo bouwen we niet alleen huizen, maar dragen we bij aan de brede welvaart van onze dorpen.

Het Ruimtelijk Perspectief is een ruimtelijke vertaling van de Visie Geldrop-Mierlo 2044. Bij de ontwikkeling van dit perspectief zijn de drie woningcorporaties actief betrokken. De in het Ruimtelijk Perspectief beschreven locaties zijn daarbij nog niet vastomlijnd ingevuld. Voor de verdere planuitwerkingen werken we samen met inwoners, maatschappelijke partners en andere belanghebbenden. Op deze manier geven we invulling aan een zorgvuldig en gezamenlijk proces, waarin we belangen afwegen en streven naar plannen die breed gedragen worden binnen onze gemeenschap.

We beseffen dat in de huidige situatie met veel vraag naar woningbouw flexibiliteit nodig is. Als er grondige redenen zijn, moet het mogelijk blijven om het Ruimtelijk Perspectief te wijzigen. Daarom bouwen we periodieke evaluatiemomenten in. Op deze periodieke evaluatiemo-

menten, of zoveel eerder als nodig gewenst, kan het Ruimtelijk Perspectief ook uitgebouwd of in relatie worden gebracht met andere relevante ruimtelijke ontwikkelingen. Denk aan thema's als werken, voorzieningen, groen/blauw en energie, om zo een steeds completer en integraler Ruimtelijk Perspectief voor onze gemeente te bieden. Want ook deze thema's dienen mee te groeien met de grotere woningbouwopgave en ook hier hebben we ambities of opgaven liggen. Daarbij is participatie bij actualisatie van het Ruimtelijk Perspectief een belangrijk aandachtspunt.

Dit Ruimtelijk Perspectief richt zich op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van Geldrop-Mierlo. Het document schetst de ambities, keuzes en ontwikkelrichtingen die richting geven aan de toekomstige verstedelijkingsopgave en andere ruimtelijke vraagstukken.

Voor locaties waar op dit moment al ruimtelijk ontwikkelingen gaande zijn, worden deze in dit perspectief niet afzonderlijk beschreven. Dit komt doordat het Ruimtelijk Perspectief zich nadrukkelijk richt op toekomstige opgaven en nieuwe kansen. Het document vormt daarmee een kader voor de verdere ontwikkeling van de gemeente op de langere termijn. Daarbij zijn bij de verdere uitwerkingen op gebieds- en locatieniveau uiteraard de uitgangspunten van de Beleidskeuzen Wonen leidend.

1.1. Leeswijzer

We bouwen voort op de koers die al eerder is ingezet. De kernwaarden uit de visie – verbonden, levendig en groen – vormen ook het fundament van dit perspectief. Die waarden zijn herkenbaar in de drie hoofdthema's die in dit document terugkomen:

- **Goed verbonden** (mobiliteit, OV, entrees);
- **Levendig centrum** (voorzieningen, verbindingen, verdichting, ontmoeting);
- **Doorlopend groen** (groene dorpsranden/ ruimtelijke begrenzing, groenstructuur, water);

Allereerst geven we een overzicht met de uitgangspunten voor verstedelijking. Vervolgens wordt per kern een totaalbeeld gegeven, waarbij alle uitgangspunten in één kaart landen. Om de uitgangspunten vervolgens leesbaar te maken is de totaalkaart uit elkaar getrokken in drie themakaarten. Deze kaart verbeeld de uitgangspunten op hoofdlijnen met ernaast een tekstuele toelichting. Deze uitgangspunten vormen de kapstok voor spelregels van een specifiek gebied of locatie waar (woningbouw) ontwikkeling aan de orde is.

TOTAAL → **THEMA** → **ZONE**

2. Uitgangspunten voor verstedelijking

Als gemeente in de Brainportregio staan we onvermijdelijk voor een grote woningbouwopgave. Echter kan deze woningbouwopgave niet los worden gezien van andere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. We bouwen aan een duurzame gemeenschap, waarin de kernwaarden in onze Visie - verbonden, levendig en groen - voorop staan. Dat vraagt om explicietere keuzes in hoe we willen verstedelijken, om zo een toekomstbestendige gemeente te zijn. In dit hoofdstuk benoemen wij de uitgangspunten voor verstedelijking die nodig zijn voor een verdere ontwikkeling van onze gemeente.

Uitgangspunt 1: we benutten de invloedsgebieden van het OV

Nieuwe woningen worden zoveel mogelijk binnen het invloedgebied van (H)OV toegevoegd. Dit zorgt ervoor dat de bereikbaarheid niet onder druk komt te staan en inwoners beter verbonden zijn met de regio. Op deze manier wordt rondom OV punten tevens meer (vervoers)massa gecreëerd.

Uitgangspunt 2: we kiezen voor inbreiding boven uitbreiding tenzij het niet anders kan

We kiezen in deze optiek ook voor inbreiding boven uitbreiding en gaan uit van het nabijheidsprincipe: wonen in de buurt van voorzieningen en OV, zodat het draagvlak daarvoor blijft bestaan, maar vooral ook dat voorzieningen beschikbaar zijn voor iedereen. Uitbreidingsplannen komen pas aan de orde wanneer, na zorgvuldige afweging, transformatie, herstructurering, meervoudig ruimtegebruik en inbreiding onvoldoende mogelijkheden bieden. Uitbreiding is daarnaast alleen mogelijk als zich daarmee een bijzondere kans voordoet voor kwaliteitsverbetering, of als uitbreiding noodzakelijk is om essentiële meekoppelopgaven te realiseren. Deze locaties dienen dan integraal afgewogen te worden en versterkend zijn voor de bestaande structuren (fysiek en sociaal).

Uitgangspunt 3: de fiets stellen we voorop

Het fietsgebruik wordt gestimuleerd door een stevig netwerk van snelle en comfortabele fietsroutes te realiseren. Binnen de wijken, tussen de wijken, naar het centrum en naar buurgemeenten.

Uitgangspunt 4: doorgaand (auto)verkeer proberen we zoveel mogelijk om de kern heen leiden

De auto wordt vooral gebruikt voor verder weg gelegen bestemmingen. Door tevens te bouwen in de buurt van OV (uitgangspunt 1), stimuleren we een duurzame mobiliteitstransitie die ten goede komt aan de leefbaarheid.

Uitgangspunt 5: we maken herkenbare entrees en versterken daarmee de identiteit van onze kernen

De entrees zijn het visitekaartje van onze dorpen. We zetten in op het versterken van de identiteit, kwaliteit en herkenbaarheid ervan, om zo met onze eigen dorpse kwaliteiten ook onderscheidend in de regio te kunnen zijn. Het inzetten van groen of bebouwing zijn mogelijke middelen om de sfeer en bijvoorbeeld zichtlijnen te versterken. Doel is een aantrekkelijke woonomgeving.

Uitgangspunt 6: we verdichten in de dorps- en wijkharten

Zowel het dorpshart als de wijkcentra zijn plekken met potentie om te verdichten. De voorzieningen zijn hier aanwezig en deze plekken bieden een uitgelezen kans om diverse doelgroepen waaronder senioren, starters, zorgbehoevenden woonruimte te bieden en daarmee levendige centra te maken.

Uitgangspunt 7: we maken levendige en verbonden centra

De (primaire) verbindingen tussen dorpshart en wijkcentra krijgen een kwaliteitsimpuls. Ze worden ruimtelijk versterkt door de inzet groen en kwalitatieve bebouwing en het realiseren van comfortabele routes voor langzaam verkeer.

Afbeelding 1. Maria- en Brigidakerk, Geldrop.

Uitgangspunt 8: We maken groene dorpsranden (af)

De groene dorpsranden zijn de begrenzing van de kernen en voorkomen dat kernen aan elkaar en aan andere gemeenten groeien. Het is daarbij een uitgangspunt om dorpsranden af te bouwen waar dat nodig is, maar pas uit te breiden als inbreiden niet mogelijk is (zie ook uitgangspunt 2). Daarnaast zetten we groene dorpsranden in om rommel-randzones te voorkomen en bestaande rommelzones op te heffen.

Afbeelding 2. Bebouwing in Luchen, Mierlo.

Uitgangspunt 9: We leggen een relatie tussen binnen en buiten

Groene inprikkers verbinden de kern met het buitengebied en dragen bij aan een groene doorademing van de wijken. Ontwikkeling van bebouwing aan de groene inprikkers dient ook een meerwaarde te zijn voor groen. Bebouwing staat met de voeten in het groen (groen loopt door tot aan de gevel) en dient als accent of herkenningspunt. Groen heeft een functie als gezonde leefomgeving en draagt bij aan klimaatadaptatie.

Uitgangspunt 10: we sturen actief op balans in de woningvoorraad; met aandacht voor betaalbaar wonen en combinaties van wonen en zorg

We zetten in op een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad – op de schaal van de gehele gemeente, maar ook op wijk- en buurtniveau. De afspraken uit de regionale Woondeal (met tweederde betaalbaar en 30% sociale huur) zijn hierbij ons kader. Ons kompas zijn de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en het streven naar sociale veerkracht: sterke, inclusieve gemeenschappen waar mensen zich thuis voelen, naar elkaar omkijken en mee kunnen bewegen met maatschappelijke en economische veranderingen. In de beleidskeuzes Wonen staat dat we betaalbare en passende woningen voor alle doelgroepen nastreven. Met bijzondere aandacht voor senioren, starters en men-

Afbeelding 3. Gezondheidsplein nabij woningen, Mierlo.

sen met een zorgbehoefte. Door te bouwen voor doorstroming bijvoorbeeld, waarmee bestaande woonruimte vrijkomt voor starters en andere huishoudens. Maar ook door in de bestaande en nieuw toe te voegen woningvoorraad te sturen op een gezonde mix van koop- en huurwoningen, prijsklassen en woonvormen, waaronder woon-zorginitiatieven. Dit alles in een passende ruimtelijke context.

De druk op de ruimte is groot, met alle opgaven die voor ons liggen maakt dat de roep om weloverwogen beslissingen nog groter. Met bovenstaande uitgangspunten geven we richting om zo daadwerkelijk de verbonden, levendige en groene gemeente te kunnen zijn.

Het Ruimtelijk Perspectief is in deze fase primair opgesteld met het oog op de woningbouwopgave. Daarmee biedt het een richtinggevend kader.

Tegelijkertijd is het wenselijk om dit perspectief in een volgende stap te verbreden en te verdiepen, zodat ook thema's als economie en werken, mobiliteit, groen-blauw, klimaat, voorzieningen, brede welvaart, energie volwaardig en in samenhang worden meegewogen. Zo kan het Ruimtelijk Perspectief uiteindelijk uitgroeien tot een integrale leidraad met kwalitatieve uitgangspunten voor de brede ruimtelijke ontwikkeling van onze gemeente.

Brandevoort
Helmond
Helmond
Nuenen
Sport
Invloedafstand HOV Bushalte (750m)
Dorpsplein
Voorzieningen hart
Eindhoven
14
Geldrop
Historisch hart
Maatschappelijk hart
Ontmoeten in het groen
Molenheide
Trimbaan
Katoenpad activiteiten
Sport

3. Ruimtelijk perspectief Mierlo

Uitgangspunten voor verstedelijking

→ Invloedgebied OV benutten

- HOV verbinding buslijn
- Bushalte | op te waarderen naar HOV punt
- Ontwikkelen binnen invloedssfeer van het (H)OV
- Bushalte met invloedgebied a 400m

→ Herkenbare entrees maken en versterken identiteit

- Identiteit, kwaliteit en herkenbaarheid van de entrees versterken

→ De fiets voorop stellen

- Goede (fiets)verbindingen met de regio
- Goede fietsverbindingen binnen de kern

→ Overige

- Hoofdontsluiting auto
- Centrumentree auto
- Wijkontsluiting auto
- Toekomstige ontsluiting auto
- Bedrijventerrein
- (Grote) waterloop
- Beschermd dorpsgezicht behouden
- Molen met molenbiotoop

→ Groene dorpsranden (af)maken

- Bos als zachte dorpsrand
- Bos als strakke begrenzing dorpsrand
- Groene bufferzone tussen kanaal en afronding wijk
- Strakke begrenzing dorpsrand: weg, pad of achterkanten met bomen erlangs
- Ontbrekende schakel in de groene dorpsrand aanvullen - afronden wijk
- Doorzichten naar het landschap beleefbaar maken en naar binnen brengen
- Robuuste laan

→ Relatie leggen tussen binnen en buiten

- Groene inprikkers verbinden de kern met het buitengebied
- Bakens begeleiden de groene inprikkers (herkenningspunten)
- Kans voor nieuwe bakens langs groene inprikkers

→ Levendig centrum maken

- Dorpshart als stralend middelpunt
- (Groen) dorpsplein
- Historisch hart
- Maatschappelijk hart
- Ontmoetingsplek in het groen
- Primaire verbinding tussen dorpshart en wijken versterken (inzet op kwaliteitsimpuls en groen)

Brandevoort
Helmond
Helmond
Nuenen
Invloedafstand HOV Bushalte (750m)
Eindhoven
Geldrop
Invloedafstand OV Bushalte (400m)

3.1. Goed verbonden

Dit thema gaat over goede verbindingen binnen de kernen en met de regio. Enerzijds gaat dat over fysieke verbindingen, in de vorm van vervoer – denk aan Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV), langzaamverkeersverbindingen (fiets en voet) en de auto. Maar dit gaat ook over goed vormgegeven entrees. Hoe presenteer je jezelf als dorp - daar waar je de kern inkomt. Hieronder worden de uitgangspunten per aspect nader toegelicht.

Uitgangspunten voor verstedelijking

→ Invloedgebied OV benutten

- HOV verbinding buslijn
- Bushalte | op te waarderen naar HOV punt
- Ontwikkelen binnen invloedssfeer van het (H)OV
- Bushalte met invloedgebied a 400m

→ Herkenbare entrees maken en versterken identiteit

- Identiteit, kwaliteit en herkenbaarheid van de entrees versterken

→ De fiets voorop stellen

- Goede (fiets)verbindingen met de regio
- Goede fietsverbindingen binnen de kern

→ Overige

- Hoofdontsluiting auto
- Centrumentree auto
- Wijkontsluiting auto
- Toekomstige ontsluiting auto

Invloedgebied OV benutten

Mierlo kent een goede OV verbinding in de vorm van twee buslijnen.

Op de kaart is door middel van een cirkel het invloedsgebied van elke bushalte weergegeven. Het invloedgebied van OV wil je zoveel mogelijk benutten bij het toevoegen van extra woningen. Wanneer een bushalte en lijn hoogwaardig zijn, dan wordt de invloedsfeer van een bushalte opgerekt van 400 naar 750 meter. Mensen zijn bereid om voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) een iets grotere afstand af te leggen. We pleiten ervoor om over de Geldropseweg in Mierlo een HOV-buslijn te laten lopen voor een goede ontsluiting met de regio. Zo zorgen we dat meer mensen makkelijk met de bus kunnen reizen. Hierdoor wordt de kern minder afhankelijk van de auto en hoeft het autogebruik niet verder toe te nemen. Dit heeft een positieve bijdrage aan ons (leef)klimaat.

Herkenbare entrees maken en versterken identiteit

Mierlo kent meerdere duidelijke entrees, elk met een eigen sfeer. Deze entrees bestaan uit een herkenbaar punt én een zone ervoor, die samen zorgen voor de uitstraling van de toegang tot het dorp. Deze sfeer willen we graag behouden of versterken. Sterke entrees zijn belangrijk voor de identiteit van Mierlo. Ze maken duidelijk waar je het dorp binnenkomt en zorgen voor een prettige overgang van buiten naar binnen.

Entree Bekelaar

Aan de oostkant, richting Lierop, kom je Mierlo binnen via een dorpse entree. Hier zie je lintbebouwing in een mix van landelijke woningtypes. De sfeer is kleinschalig en groen.

Entree Geldropseweg – Helmond

Vanaf het noorden, uit de richting Helmond, rijd je Mierlo binnen door een entree met stevig groen. Achter dit groen ligt een gebied met bedrijvigheid, afgewisseld met historische elementen, zoals de Elderse molen (zonder wieken).

Entree Geldropseweg – Geldrop

De entree vanuit Geldrop ligt bij de rotonde met Santheuvel-West. De aanloop is groen, door het bos, met enkele huizen tussen de bomen. Bij de rotonde voel je dat je echt het dorp in komt, met herkenbare bebouwing. Het groen langs de Geldropseweg loopt mooi door langs de kern.

Entree Centrum

Via de rotonde op de Geldropseweg kom je het centrum in via de Prelaat Brantenstraat. Deze entree is nu nog wat onduidelijk en voelt niet echt als de toegang tot het hart van het dorp. Hier liggen kansen om de entree sterker te maken. Ook is er een kans om de wijk Luchen beter te verbinden met het centrum.

De fiets voorop stellen | Goede fietsverbindingen

Mierlo heeft sterke fietsverbindingen langs het kanaal, richting Eindhoven en Helmond. Ook de route naar station Brandevoort is goed bereikbaar vanuit het noorden per fiets. Deze fietspaden starten dichtbij de dorpskern en de Geldropsweg, wat zorgt voor een snelle en veilige verbinding met de omgeving.

Afbeelding 4. Zicht op Luchen vanaf het Eindhovens kanaal.

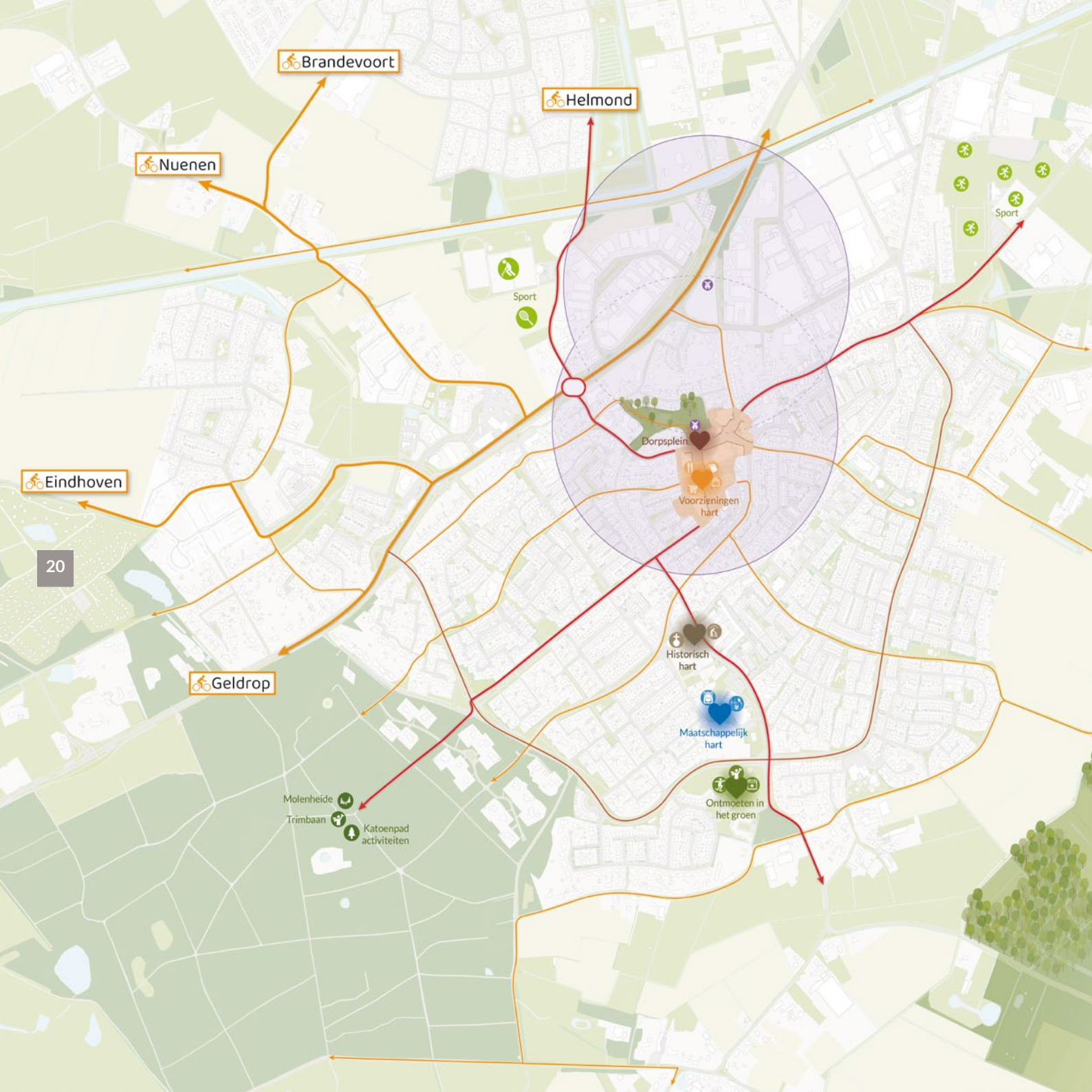
Overig

De Santheuvel ontsluit het zuidelijk deel van de kern, waarbij de nieuwe aan te leggen verbinding in Luchen het noordelijk deel zal ontsluiten.

De auto blijft belangrijk, vooral voor bestemmingen verder weg. Toch krijgt de auto in de toekomst minder ruimte binnen de kernen van gemeente Geldrop-Mierlo. In de woonwijken en het centrum komt meer aandacht voor fietsers, voetgangers en groen.

De Geldropseweg verwerkt veel regionaal verkeer en fungeert als alternatief voor de A67 en A270. Nu al is het tijdens de spits erg druk. Met alle ruimtelijke ontwikkelingen, lokaal en regionaal, zal die drukte alleen maar toenemen. Om de bereikbaarheid en leefbaarheid te behouden, is het dus noodzakelijk om maatregelen te nemen op het gebied van mobiliteit. Daarom hanteren we bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het nabijheidsprincipe. Zo zorgen we ervoor dat onze kernen leefbaar en goed bereikbaar blijven. In lijn daarmee willen we nieuwe woningbouwlocaties zoveel mogelijk in de buurt van voorzieningen en openbaar vervoer realiseren. Zo ontmoedigen we autogebruik en stimuleren we duurzame mobiliteit. Door daarnaast extra ruimte en comfort te bieden aan fietsers en voetgangers, maken we die keuze niet alleen logisch, maar ook aantrekkelijk.

Afbeelding 5. Een woonstraat in Mierlo.


Brandevoort
Helmond
Nuenen
Sport
Sport
Dorpsplein
Voorzieningen hart
Eindhoven
Historisch hart
Maatschappelijk hart
Geldrop
Molenheide
Trimbaan
Katoenpad activiteiten
Ontmoeten in het groen

3.2. Levendig centrum maken

Het centrum van Mierlo is het stralende middelpunt van het dorp. Het is een plek waar mensen samenkomen, met aantrekkelijke winkels, horeca en rondom het dorpsplein ruimte voor evenementen. Het centrum biedt een aantrekkelijke sfeer en is goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Bovendien is er ruimte voor woningbouw, waardoor het centrum nog meer leeft en aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen.

Uitgangspunten verstedelijking

→ Levendig centrum maken

- Dorpshart als stralend middelpunt
- (Groen) dorpsplein
- Historisch hart
- Maatschappelijk hart
- Ontmoetingsplek in het groen

→ Voorzieningen goed verbonden

- (Primaire) verbindingen tussen centrum en voorzieningen
- Goede (fiets)verbindingen met de regio en binnen de kern
- Primaire verbinding tussen dorpshart en wijken versterken (inzet op kwaliteitsimpuls en groen)

Centrum goed verbonden

Mierlo heeft op dit moment al uitstekende verbindingen vanuit het centrum naar de omliggende gebieden. Dit willen we versterken. De kaart laat zien hoe belangrijke wegen als een spinnenweb de voorzieningen buiten aan de randen van de kern en erbuiten verbinden met het hart van het dorp.

Richting het zuiden zorgen stapstenen zoals het historisch hart, het gebied rondom de school en sporthal, en het park aan Santheuvel voor extra dynamiek. Dit zorgt ervoor dat ontmoetingsplekken niet alleen in het centrum liggen, maar ook daarbuiten, terwijl ze altijd goed met elkaar verbonden blijven.

3.3. Doorlopend groen

Groene inprikkers

Opvallend in Mierlo zijn de groene inprikkers. Dit zijn groene zones met veelal routes die het centrum verbinden met het buitengebied. Enkele voorbeelden zijn Kerkakkers en Heer van Scherpenzeelweg maar ook de Geldropseweg die door de kern loopt.

Deze groene inprikkers maken de overgang van binnen naar buiten heel duidelijk en zorgen voor een fijne leefomgeving. Vooral op de Santheuvel (oost en west) is deze relatie goed te zien. Langs deze routes liggen diverse 'bakens', zoals opvallende gebouwen of accenten.

Sommige van deze bakens zijn er al, andere kunnen in de toekomst nog worden toegevoegd. Zo ontstaan herkenningspunten en wordt de eigenheid van Mierlo versterkt. Tegelijkertijd zijn dit de plekken waar een verbijzondering op de dorpse bebouwing mogelijk is.

Uitgangspunten voor verstedelijking

→ Groene dorpsranden (af)maken

- Bos als zachte dorpsrand
- Bos als strakke begrenzing dorpsrand
- Groene bufferzone
- Strakke begrenzing dorpsrand: weg, pad of achterkanten met bomen erlangs
- Ontbrekende schakel in de groene dorpsrand aanvullen - afronden wijk
- Doorzichten naar het landschap beleefbaar maken en naar binnen brengen
- Robuuste laan

→ Relatie leggen tussen binnen en buiten

- Groene inprikkers verbinden de kern met het buitengebied
- Bakens begeleiden de groene inprikkers (herkenningspunten)
- Kans voor nieuwe bakens langs groene inprikkers

→ Overig

- Beschermd dorpsgezicht behouden

Afbeelding 6. Speeltuin Molenheide aan de rand van Mierlo.

Groene dorpsranden (af)maken

Mierlo wordt aan elke kant op een andere manier begrensd. Er is een grote mate aan variatie van soorten dorpsranden. Elke rand heeft zijn eigen karakter en draagt op een unieke manier bij aan de overgang tussen dorp en buitengebied. Tegelijkertijd vormen de dorpsranden ook een begrenzing van de kern. Daarbinnen bevinden zich de mogelijkheden om te verdichten. De dorpsranden zorgen voor lucht en ruimte tussen naastgelegen kernen en voorkomt dat ze aan elkaar groeien. Wat belangrijk is om je eigenheid en karakter overeind te houden en aantrekkelijk te blijven in de regio.

Eindhovens kanaal

Aan de noordkant vormt het Eindhovens kanaal een duidelijke, harde grens voor Mierlo. Langs het kanaal ligt een groene bufferzone. Deze zone voorkomt dat het dorp helemaal tot aan Helmond Brandevoort groeit. De bufferzone is een zachte overgang van rood naar groen en biedt kansen om de groene kwaliteiten van het gebied te benutten en zichtlijnen op te pakken.

Beschermd dorpsgezicht ' t Broek

Ten noorden van het Eindhovens kanaal ligt beschermd dorpsgezicht 't Broek met zijn monumentale boerderijen, landerijen, groenstructuren en doorzichten. De groene en open structuren zijn hier kenmerkend en dienen behouden en beschermd te worden.

Ontwikkelperspectief Goorsedijk

Rondom de Goorsedijk verloopt de overgang van het dorp naar het buitengebied op een heel natuurlijke en geleidelijke manier. Kleine groepjes woningen worden hier afgewisseld met open, groene kamers, omlijst door bomenrijen. Dit zorgt voor een zachte, 'gestippelde' rand waar het dorp langzaam overgaat in het landschap.

Om te bepalen hoe in dit gebied op een zorgvuldige manier woningbouw kan worden toegevoegd, wordt er een ontwikkelperspectief opgesteld. Dit ontwikkelperspectief moet helder maken waar en op welke manier nieuwe woningen mogelijk zijn, zónder afbreuk te doen aan het karakter van de omgeving. De uitdaging ligt in het vinden van een goede balans tussen ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing en woonbehoefte.

Kasteelweg - Sanghorst

Tussen de Kasteelweg en Sanghorst is de dorpsrand strakker. Een weg of wandelpad met bomen erlangs vormt hier een duidelijke grens. Door de aansluiting op de groene inprikkers is dit een fijne plek om te wandelen of fietsen. Bij Sanghorst ontbreekt de dorpsrand nog; hier is een kans om groen toe te voegen en het netwerk van wandelroutes uit te breiden en meer ommetjes mogelijk te maken. Daarbij kan het dorp afgerond worden met woningbouw tot aan de nieuwe groene rand.

Bossfeer

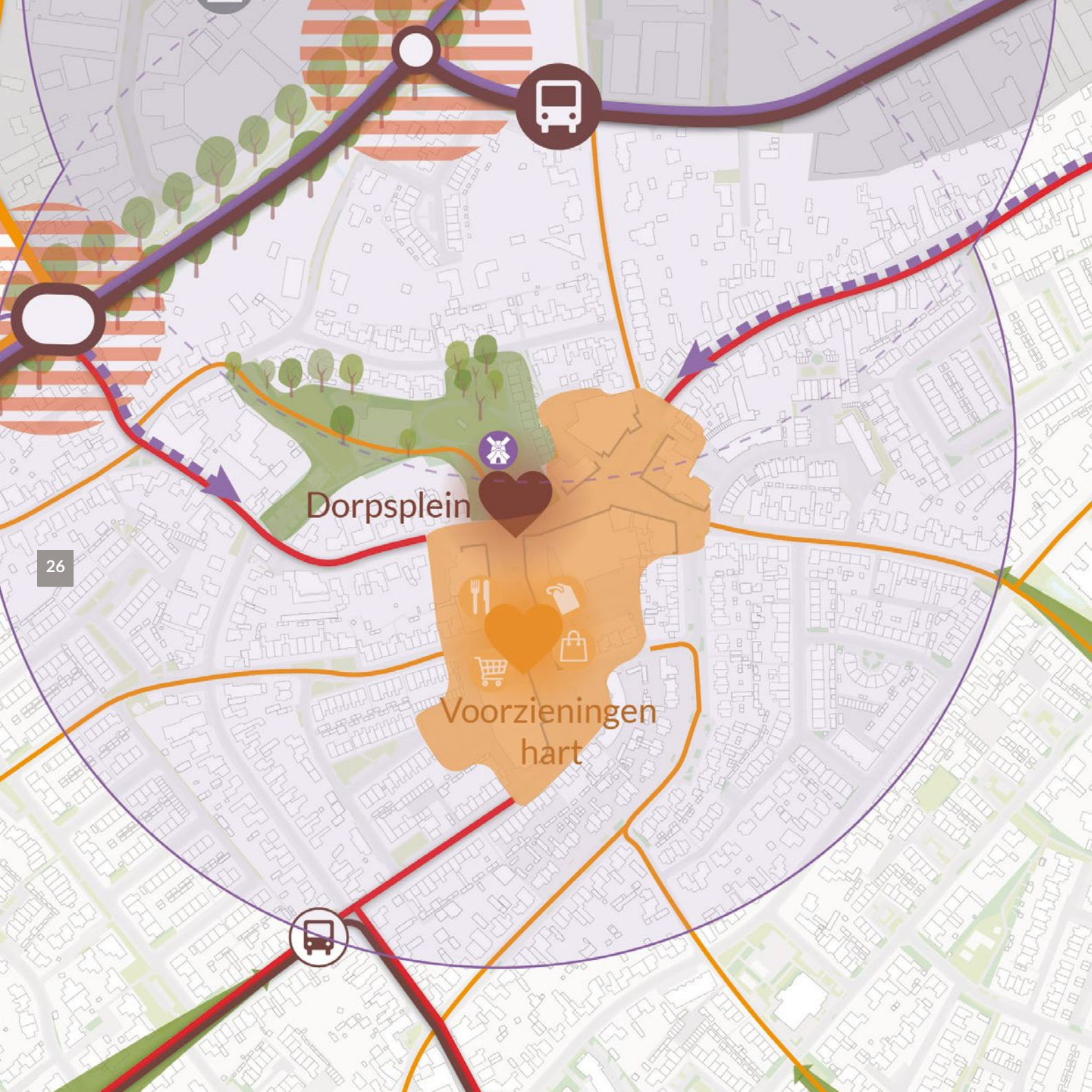
Aan de kant van de Geldropseweg wordt Mierlo begrensd door bos; de Molenheide. Rond de televisietoren is de overgang van wonen naar bos heel geleidelijk, met huizen tussen de bomen. Aan de noordzijde van de Geldropseweg is de grens juist strak: het dorp stopt en het bos begint direct. Hier is de kern van Mierlo echt tegen het bos aangegroeid.

Afbeelding 7. Zuidelijke dorpsrand ter hoogte van Sanghorst.

Afbeelding 8. Zuidelijke dorpsrand ter hoogte van de Luciaschool.

Afbeelding 10. Spelen in het bos Molenheide.

Afbeelding 9. Zuidelijke dorpsrand ter hoogte van de MTV.


Dorpsplein
Voorzieningen hart

Levendig centrum maken: Dorpsstraat 210

Ruimtelijk specifiek

Locatie Dorpsstraat 210 maakt onderdeel uit van het centrum van Mierlo. Een goede aansluiting en inpassing in de directe omgeving van deze plek is daarom essentieel. Belangrijk zijn heldere routes, logische oriëntatie en stedenbouwkundige inpassing die past bij de schaal en uitstraling van Mierlo. De ontwikkeling kan daarmee bijdragen aan een levendig centrum en de kwaliteit van de omgeving versterken.

De plek is geschikt om voor woningbouw te bestemmen. De ligging is zeer gunstig in de directe nabijheid van de (centrum)voorzieningen. Vanwege de ligging in het centrum is op locatie Dorpsstraat 210 een wat stevigere bebouwing in de vorm van appartementen denkbaar, waarbij aansluiting wordt gezocht op het dorpse woonmilieu van de omgeving. Maximaal 3 bouwlagen is denkbaar. De bouwhoogte is echter afhankelijk van de molenbiotoop. Vanwege de ligging in het centrum is aandacht voor de plint, de functie en het gebruik van de begane grond, belangrijk. De invulling van de plint en de positionering van het gebouw

Afbeelding 11. Dorpsplein in Mierlo.

kunnen aan deze zijde van het centrum voor reuring zorgen. Parkeren voor bewoners willen we daarom zoveel mogelijk uit het zicht, zodat de locatie dan, afhankelijk van de precieze invulling, als verblijfsplek mee kan gaan doen in het hart van het centrum. De ontwikkeling biedt meteen ook mogelijkheden om aan te sluiten op de groenstructuur en het verbeteren van deze structuur en mogelijkheden voor het maken van groene verblijfsplekken.

Ontwikkelperspectief centrum Mierlo

Om de kwaliteiten van het dorpscentrum te behouden én toekomstbestendig te versterken, is een ontwikkelperspectief voor het centrum van Mierlo wenselijk. Er spelen meerdere ruimtelijke opgaven tegelijkertijd – van woningbouw tot groenstructuur, van parkeren tot verblijfskwaliteit, en van levendige plinten tot actieve straatbeelden. Een integraal perspectief helpt om samenhang aan te brengen tussen deze opgaven, duidelijke keuzes te maken en richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen. Zo blijft het centrum van Mierlo een vitaal, levendig en herkenbaar dorpshart, waarin nieuwe initiatieven op een zorgvuldige en passende manier zijn ingepast. Dorpsstraat 210 is een locatie die we willen herontwikkelen. De locatie heeft veel potentie. Onderzocht moet worden hoe deze locatie bij kan dragen aan het kloppende hart van Mierlo. Aandachtspunt is daarbij het momentum.

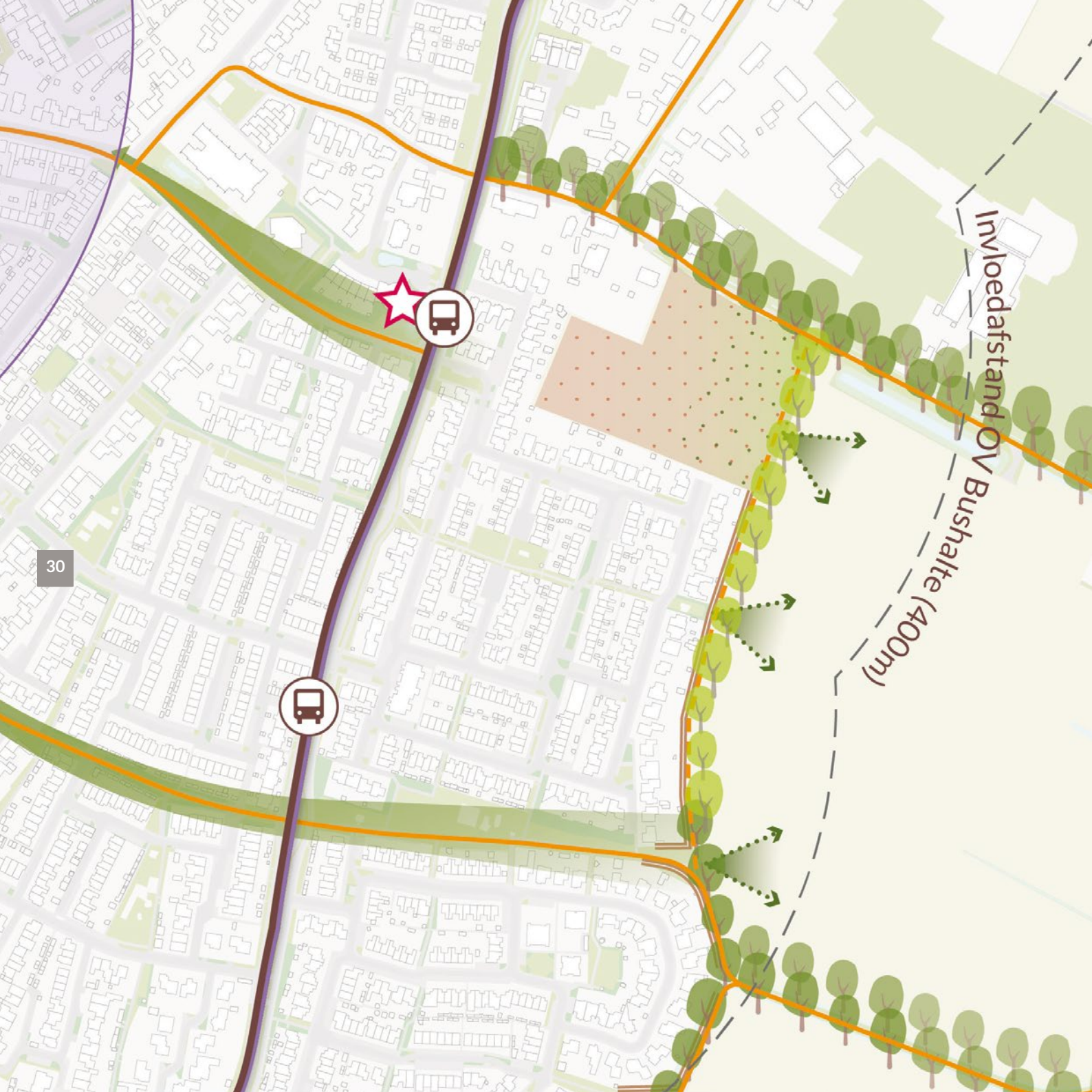
We onderzoeken in het ontwikkelperspectief:

- Over welke thema's en welk gebied we het hebben;

En specifiek voor Dorpsstraat 210:

- Welk programma geschikt is, qua woningbouw en mogelijke combinaties met andere functies in de plint;
- Welke mix aan woningcategorieën hier passend en haalbaar is;
- In hoeverre deze locatie geschikt is voor senioren;
- In hoeverre een koppeling met een zorgcomponent mogelijk is;
- In hoeverre verdiept parkeren mogelijk is.

Afbeelding 12. Verschillende foto's van het centrum van Mierlo.


Invloedafstand OV Bushalte (400m)
30

Groene dorpsrand maken: Sanghorst

Ruimtelijk specifiek

Sanghorst ligt aan de oostelijke rand van Mierlo en vormt de overgang van het bestaande dorp naar het open landschap. De locatie biedt kansen om de groene dorpsrand vanuit het zuiden door te trekken door het aanleggen van een pad met bomen, waarmee tegelijkertijd het bestaande wandelnetwerk wordt versterkt. De ligging aan de rand van het landelijk gebied vraagt om een zorgvuldige landschappelijke inpassing en een dorps woonmilieu met een duidelijke oriëntatie op het landschap. Tegelijkertijd moet de nieuwe ontwikkeling goed aansluiten op de bestaande wijk.

In Sanghorst is ruimte voor grondgebonden woningen in een mix van verschillende prijssegmenten. Er liggen kansen om nadrukkelijk in te zetten op sociale huur, waarmee de doorstroming in de wijk wordt bevorderd. Dit in combinatie met woningen voor senioren. Het dorpse karakter wordt versterkt door een kleinschalige opzet, met overgangen naar het landschap, waarbij de bebouwing aan de landschapszijde lager is. De bouwhoogte ligt op één tot twee bouwlagen met kap. De parkeervoorzieningen worden bij voorkeur centraal opgelost, dicht bij de woningen, maar niet aan de landschapszijde om het groene beeld daar te behouden. Binnen het plan is veel aandacht voor groen en water. De groene dorpsrand wordt afgerond en de groene sfeer wordt als het ware naar binnen getrokken, zodat ook binnen de wijk ruimte is voor een aantrekkelijk en toegankelijk groen netwerk.

We onderzoeken:

- Welk woningbouwprogramma hier geschikt is o.a. met het oog op doorstroming in de woningvoorraad (realiseren van seniorenwoningen);
- Welk aandeel sociaal hier gerealiseerd kan worden, waarbij 60% het uitgangspunt is.

Afbeelding 13. Luchtfoto van Sanghorst.

ppelijk
32
tmoeten in
et groen

Groene inprikker: Luciaschool

Ruimtelijk specifiek

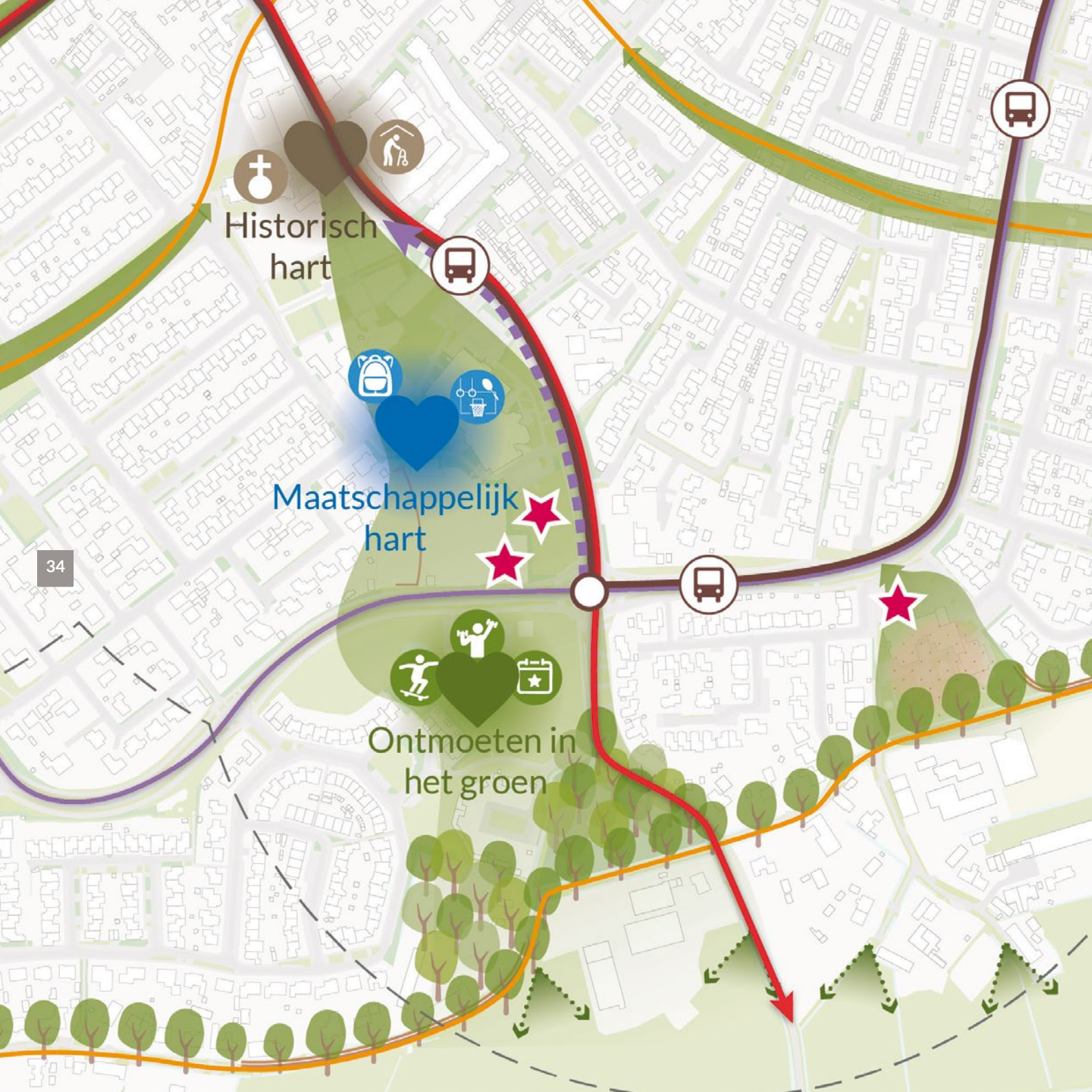
Op de locatie van de voormalige Luciaschool ligt een kans om een groene inprikker te realiseren die vanuit het buitengebied de kern van Mierlo intrekt richting Santheuvel. De nieuwe bebouwing zal als 'een baken in het groen' de Santheuvel met zijn groenstructuur begeleiden. Dit markante gebouw vormt zo een oriëntatiepunt en visueel ankerpunt langs de hoofdroute. Deze baken staat, als alzijdig gebouw, als het ware met zijn voeten in het groen en markeert de overgang tussen stad en landschap. Richting het buitengebied wordt de bouwhoogte afgebouwd en sluit de bebouwing aan op de landelijke sfeer in de omgeving. Er ligt hier een belangrijke kans om met een groene inprikker het dorp en het landschap te verbinden door de overgang tussen dorp en landschap vorm te geven op een manier die zowel ruimtelijk als functioneel waardevol is.

Op deze plek ontstaan er mogelijkheden voor nieuwe woningtypologieën langs bestaande infrastructuur die goed verbonden zijn met het centrum van Mierlo. In het programma bestaat ruimte voor een mix van woningtypes, waaronder appartementen als baken, grondgebonden woningen en mogelijk zorgwoningen. Het woonmilieu richt zich op een groen karakter met een beperkte private buitenruimte. De bouwhoogte varieert: het baken mag oplopen tot vier à vijf bouwlagen, terwijl de grondgebonden woningen als éénlaagse bebouwing met kap (bijvoorbeeld een 'schuurtype') worden vormgegeven.

Wat betreft parkeren wordt ingezet op een grotendeels aan het zicht onttrokken oplossing, bij voorkeur als (deels) verdiepte voorziening. Hiermee blijft het groene karakter van het gebied behouden. Binnen het plan is veel aandacht voor robuust groen, dat niet alleen wordt gerealiseerd, maar ook actief wordt doorgetrokken om de relatie tussen het dorp en het buitengebied te versterken.

We onderzoeken:

- Welke mix van woningtypes en prijscategorieën hier passend is en voor welke doelgroepen;
- De haalbaarheid om de locatie te ontwikkelen voor wonen met zorg.


Historisch hart
Maatschappelijk hart
Ontmoeten in het groen
34

Groene inprikker: MTV locatie

Ruimtelijk specifiek

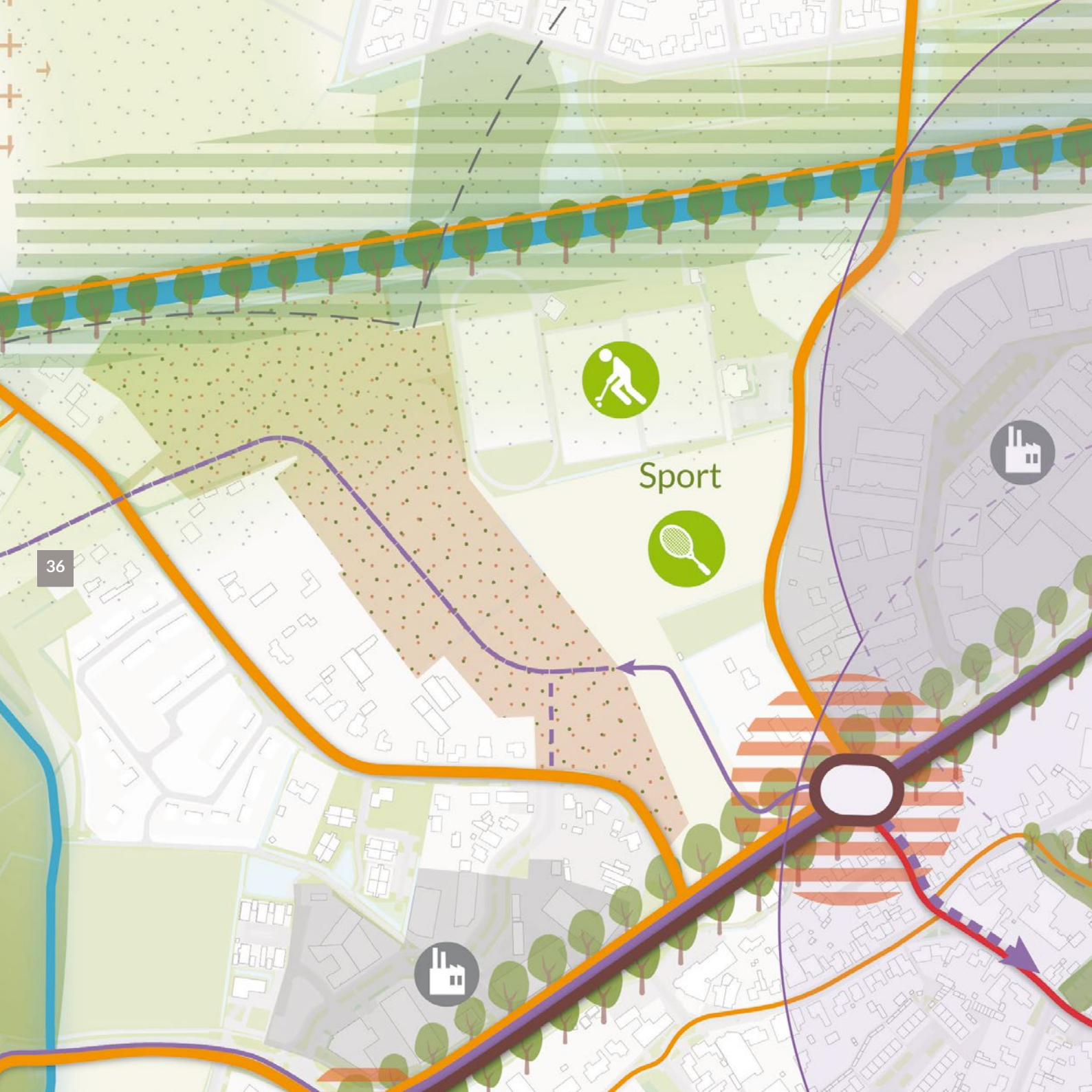
De verplaatsing van MTV maakt ruimte om een robuuste groene inprikker richting het centrum van Mierlo te maken. Deze groene zone vormt straks niet alleen een nieuwe verbinding naar de kern, maar ook een overgangsruimte waarin verschillende functies op een natuurlijke manier samenkomen. De herontwikkeling van deze locatie vraagt dan ook om een invulling die zoveel mogelijk recht doet aan het versterken van het groene karakter. De groene inprikker is een dragend onderdeel van het stedenbouwkundig concept: groen en bebouwing grijpen in elkaar en versterken elkaar. We denken daarom hier aan de bouw van twee karakteristieke bouwvolumes – twee bakens – die de entree van het gebied langs de Santheuvel markeren. Deze gebouwen staan letterlijk met hun 'voeten in het groen' en vormen zichtbare oriëntatiepunten binnen het ruimtelijk netwerk van de kern. Aan de westzijde van het gebied, waar de locatie grenst aan de bestaande woonomgeving, zal de bebouwing op een logische manier met grondgebonden woningen aan moeten gaan sluiten. Hier is een vriendelijk woonmilieu voorstelbaar, waarbij grondgebonden woningen zich met een open gezicht naar het groen oriënteren.

De locatie leent zich goed voor het toevoegen van levensloopbestendige woningtypologieën, mede dankzij de ligging nabij het centrum en de aanwezige voorzieningen. De woningen worden vormgegeven met een duidelijke landschappelijke inbedding: ze staan in of aan het groen, en beschikken veelal over beperkte private buitenruimtes. Het collectieve karakter en de groene kwaliteit van de omgeving staan hierbij centraal. We denken aan een variërende bouwhoogte. De bakens mogen tot vier à vijf lagen hoog zijn, terwijl de overige bebouwing – de grondgebonden woningen – beperkt blijft tot één à twee lagen met kap, passend bij het dorpse karakter van Mierlo.

Parkeren wordt zorgvuldig ingepast, met als uitgangspunt dat auto's zo veel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. De versterking van de bestaande robuuste groenstructuur is een belangrijk uitgangspunt binnen dit plan. Door het landschap tot diep in het woongebied door te trekken, ontstaat een hoogwaardige, klimaatadaptieve leefomgeving die bijdraagt aan biodiversiteit, wateropvang én aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De groene inprikker op de MTV-locatie draagt daarmee niet alleen bij aan de uitbreiding van de woningvoorraad, maar ook aan een leefbare, duurzame en samenhangende dorpsstructuur.

We onderzoeken:

- Welke mix van woningtypes en - categorieën hier passend is en voor welke doelgroepen, o.a. denkend aan levensloopbestendige woningtypologieën;
- In hoeverre een (deels) verdiepte parkeeroplossing mogelijk is, om de locatie zo groen, klimaatadaptie en dus aantrekkelijk mogelijk te laten zijn.


Sport
36

Groene dorpsranden maken: Luchen-oost

Ruimtelijk specifiek

Luchen-Oost vormt de overgang van het meer compacte centrum naar een landelijk woonmilieu. In dit deel van Luchen willen we in een hogere dichtheid bouwen dan in de andere deelgebieden van Luchen, waarbij het karakter van Luchen overeind blijft. In het plangebied is een mix aan woningtypen in een dorpse sfeer passend. De ligging van Luchen-Oost nabij de (centrum)voorzieningen biedt hier kansen voor een bepaald woningbouwprogramma, waarop we proberen te sturen. We zien mogelijkheden om maatschappelijke behoeften hier een plek te geven.

Luchen-Oost ligt tegen de kern van Mierlo aan. Dit gebied presenteert zich aan de Geldropseweg en is, naast het gebied bij de Kwikstaart, de entree voor de wijk Luchen. Dat vraagt stedenbouwkundig om een specifieke inrichting. Aan de noordrand wordt Luchen-Oost begrensd door het Eindhovens Kanaal. Dit is een ecologische verbindingszone en vormt een (groene buffer als) overgang naar het landelijk gebied. De wijk speelt in op de (groene) omgeving. Vanwege deze groene setting zoeken we zo veel mogelijk ruimte voor toegankelijk en bruikbaar groen in de wijk. Met groene inprikkers borduren we voort op de structuur van Luchen die bij de andere plandelen reeds is ingezet. In het plan wordt rekening gehouden met de sportvoorzieningen aan de noordoostzijde. Parkeren in Luchen-Oost passen we zo kwalitatief mogelijk in en plaatsen we zoveel mogelijk uit het zicht.

We onderzoeken:

- Of het toevoegen van een grotere diversiteit aan woningtypen mogelijk is;
- Of gestapelde woonvormen in een dorpse sfeer en groene setting, passend bij de woningbehoefte, mogelijk zijn;
- De mogelijkheid om in Luchen-Oost een groter aandeel sociale woningbouw te realiseren, waarbij de ondergrens op 30% ligt;
- Of er passende, creatieve oplossingen voor parkeren mogelijk zijn.

Afbeelding 14. Woningen in de wijk Luchen.

Nuenen
Eindhoven
Eindhoven
Invloedafstand HOV bushalte 750m
Invloedafstand HOV bushalte 750m
Mierlo
Eindhoven
Eindhoven
Invloedafstand OV treinstation 1km
Gijzenrooi
Reservering verbreding A67
Reservering verbreding A67

4. Ruimtelijk perspectief Geldrop

Uitgangspunten voor verstedelijking

→ Invloedgebied OV benutten

- (H)OV treinstation met invloedgebied voet/fiets
- Spoorlijn
- HOV verbinding buslijn
- Bushalte | op te waarderen naar HOV punt
- Ontwikkelen binnen invloedssfeer van het (H)OV
- Bushalte met invloedgebied a 400m

→ Herkenbare entrees maken en versterken identiteit

- Herkenbare entrees en versterken identiteit
- Spoorzone zuid
- Kansen voor verdichting langs hoofdroute met kwaliteitsimpuls

→ De fiets voorop stellen

- Goede (fiets)verbindingen met de regio
- Goede (fiets)verbindingen binnen de kern

→ Overig

- Hoofdontsluiting auto
- Centrumentree auto
- Wijkontsluiting auto
- Bedrijventerrein
- Molen met molenbiotoop

→ Groene dorpsranden (af)maken

- Bos
- Zachte dorpsrand maken: overgang dorp-bos
- Groene bufferzone tussen snelweg en dorp
- Sport en recreatieve voorzieningen in het groen
- Bomen als strakke begrenzing dorpsrand
- Weg als strakke begrenzing dorpsrand
- Zachte dorpsrand: overgang dorp-dommeldal
- Zachte dorpsrand: overgang lint-landschap
- Doorzichten naar het landschap beleefbaar maken en naar binnen brengen
- Robuuste laan met groene voet
- Bouwvolumes met de voeten in het groen

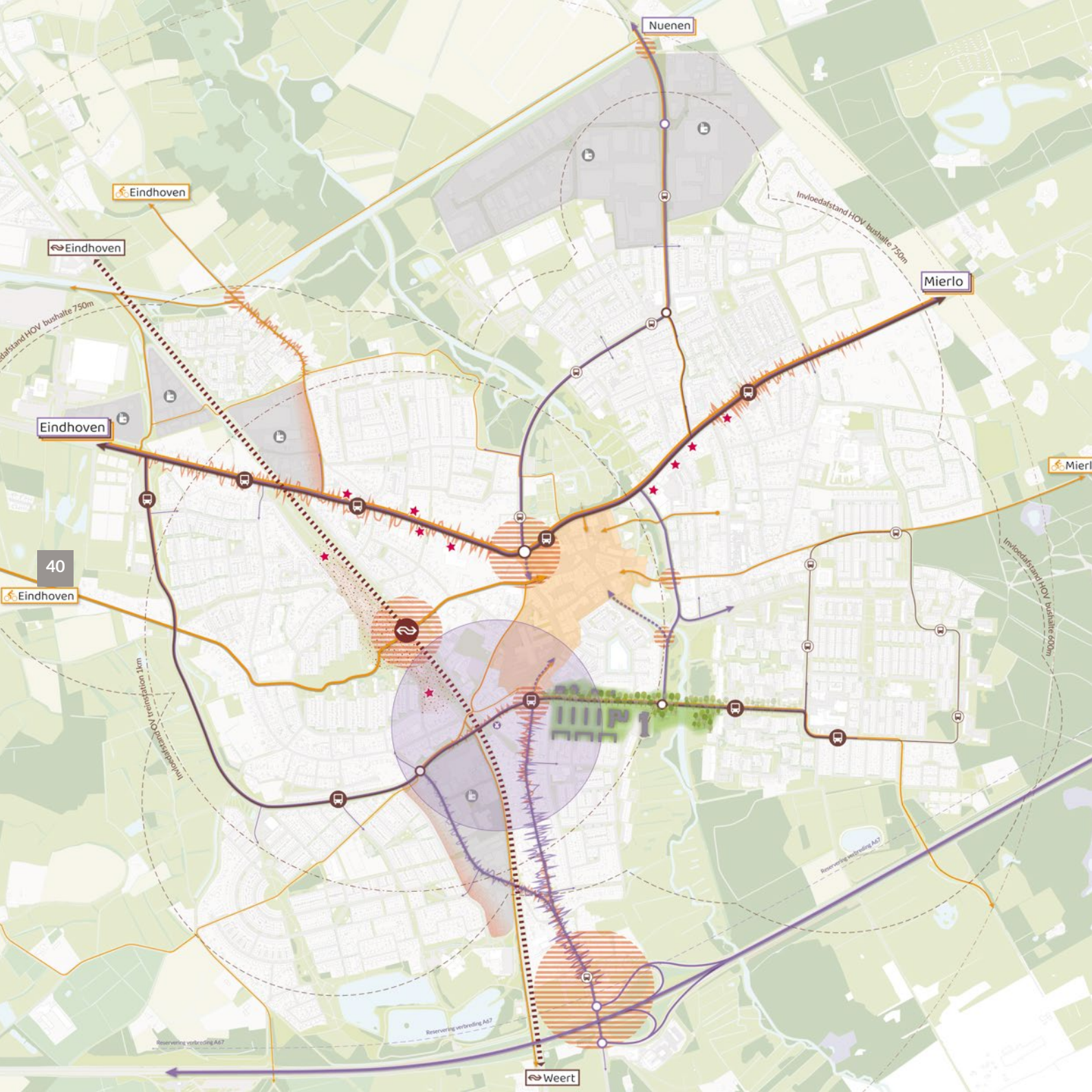
→ Doorlopend groen / Relatie leggen tussen binnen en buiten

- Dommeldal als natuurpark door de kern
- (Grote) waterloop
- Langzaamverkeerroutes door het Dommeldal
- Ecologische verbindingen versterken

→ Levendige centra maken

- Centrum als stralend middelpunt
- Levendige centra maken
- Primaire verbinding tussen dorpshart en wijkcentra versterken (inzet op kwaliteitsimpuls en groen)

Ruimtelijk perspectief Geldrop


Nuenen
Eindhoven
Eindhoven
Eindhoven
Mierlo
Mierl
Eindhoven
Weert
Invloedafstand HOV bushalte 750m
Invloedafstand HOV bushalte 750m
Invloedafstand HOV bushalte 600m
Invloedafstand HOV tramhalte 1km
Reservering verbreding A67
Reservering verbreding A67
Reservering verbreding A67
40

4.1. Goed verbonden

Geldrop is een plek waar diverse vervoersvormen tot de mogelijkheden behoren. Of je nu met de trein, bus, fiets of auto komt, de verbindingen met de regio zijn over het algemeen goed. Het openbaar vervoer en goede fietsverbindingen spelen daarin een belangrijke rol om dit verder te verbeteren. Hoe je de kern ook binnenkomt, de entrees zorgen voor een herkenbare binnenkomst in het dorp.

Uitgangspunten voor verstedelijking

→ Invloedgebied OV benutten

- (H)OV treinstation met invloedgebied voet/fiets
- Spoorlijn
- HOV verbinding buslijn
- Bushalte | op te waarderen naar HOV punt
- Ontwikkelen binnen invloedssfeer van het (H)OV
- Bushalte met invloedgebied a 400m

→ Herkenbare entrees maken en versterken identiteit

- Herkenbare entrees en versterken identiteit
- Spoorzone zuid
- Kansen voor verdichting langs hoofdroute met kwaliteitsimpuls

→ De fiets voorop stellen

- Goede (fiets)verbindingen met de regio
- Goede (fiets)verbindingen binnen de kern

→ Overig

- Hoofdontsluiting auto
- Centrumentree auto
- Wijkontsluiting auto

Ruimtelijk perspectief Geldrop

Invloedgebied OV benutten

Geldrop heeft al een goede verbinding met de bus en trein, maar om de kern in de toekomst minder afhankelijk te laten zijn van de auto zou - zeker in de spits - de frequentie van het OV omhoog moeten.

Geldrop heeft een directe busverbinding met Eindhoven, die dwars door de kern loopt over de Eindhovenseweg en Mierloseweg. Ook het station ligt centraal en dichtbij het centrum.

Op dit moment wonen al veel mensen op korte afstand van het OV. Bij het bouwen van nieuwe woningen willen we dit OV-invloedgebied zo goed mogelijk benutten. Zo zorgen we dat meer mensen makkelijk met de bus kunnen reizen en openbaar vervoer een aantrekkelijk alternatief is voor autogebruik. Hierdoor hoeft het autogebruik niet verder toe te nemen. Dit heeft een positieve bijdrage aan ons (leef)klimaat.

Langs de Eindhovenseweg en Mierloseweg én rondom het station liggen kansen om extra woningen te bouwen. Dit biedt tegelijkertijd mooie kansen om de uitstraling van een van de hoofdroutes door de kern te verbeteren en de entree naar het centrum, rondom het station, sterker te maken.

Herkenbare entrees maken en versterken identiteit

Geldrop kent meerdere herkenbare toegangen tot het dorp. Elke entree heeft een eigen sfeer, vaak met een opvallend punt én een aanloopzone. Deze zorgen samen voor een eerste indruk van het dorp. Sterke entrees zijn belangrijk voor de uitstraling en identiteit van Geldrop. Ze laten zien wie je bent en vormen als het ware het visitekaartje van de kern. We willen het karakter en de eigenheid van deze plekken overeind houden of versterken, passend bij hun omgeving. Met name aan de noord en zuidkant is de kwaliteit van de entrees beperkt. Hier is het van belang om de kwaliteit te versterken.

Stedelijke entree snelweg - zuid

Vanaf de snelweg kom je via een stedelijke entree Geldrop binnen. Hier is de bebouwing dichter en gemengd. Wonen en werken komen er samen. Deze entree vormt een sterk contrast met de groene buffer rondom de snelweg en geeft daarmee een krachtig beeld van de identiteit van Geldrop. We zetten in op het versterken van de kwaliteit van deze entree.

De entree splits zich vervolgens in twee belangrijke richtingen: het Emopad richting Eindhoven en Bogardeind richting het centrum en Nuenen. Er liggen kansen om dit entreegebied verder te versterken, door de hoofdroutes beter te profileren én maatregelen te nemen voor een soepele doorstroming van gemotoriseerd verkeer vanaf de snelweg. Zo verbinden we bereikbaarheid, kwaliteit en uitstraling van Geldrop met elkaar en met de regio.

Het verbeteren van kwaliteit en uitstraling kan ook bereikt worden door bebouwing in te zetten. Daarbij is aan het Emopad aandacht voor een goede overgang tussen wonen en bedrijvigheid.

Hulsterweg - noord

In het noorden kom je Geldrop binnen via de Hulsterweg. Hoewel dit geen doorgaande verkeersroute is, ligt hier wel veel potentie om kwaliteit toe te voegen, met name aan de oostkant van de Hulsterweg. Daarmee kan de lintbebouwing aan de westkant beter verbonden worden met het landelijke, weidse gebied dat grenst aan het Dommeldal. Die verbinding wordt bereikt door in te zetten op kleinschalige, kwalitatieve ontwikkelingen met doorzichten op het achterland.

Afbeelding 15. Stationsplein aan de Stationsstraat in Geldrop.

Stationsgebied:
Rondom het station ligt een kans om een duidelijke entree naar het centrum te maken. De bebouwing is hier wat hoger, met een hogere bebouwingsdichtheid en geeft een wat stedelijk gevoel, zonder daarbij afbreuk te doen aan de historische bebouwing in de directe omgeving. De verbinding naar het centrum is herkenbaar door een groen karakter. Door de overgang van stationsgebied naar centrum te versterken ontstaat een duidelijke en aantrekkelijke route richting het hart van Geldrop.

Centrumentrees
Het centrum van Geldrop heeft vier herkenbare (hoofd)entrees: bij de Brigidakerk (noord), vanaf Bogardeind (zuid), via de Molenstraat (oost) en de Dommeldalseweg (oost). Deze plekken moeten sterker worden neergezet, zodat het voelt alsof je echt het centrum binnenkomt.

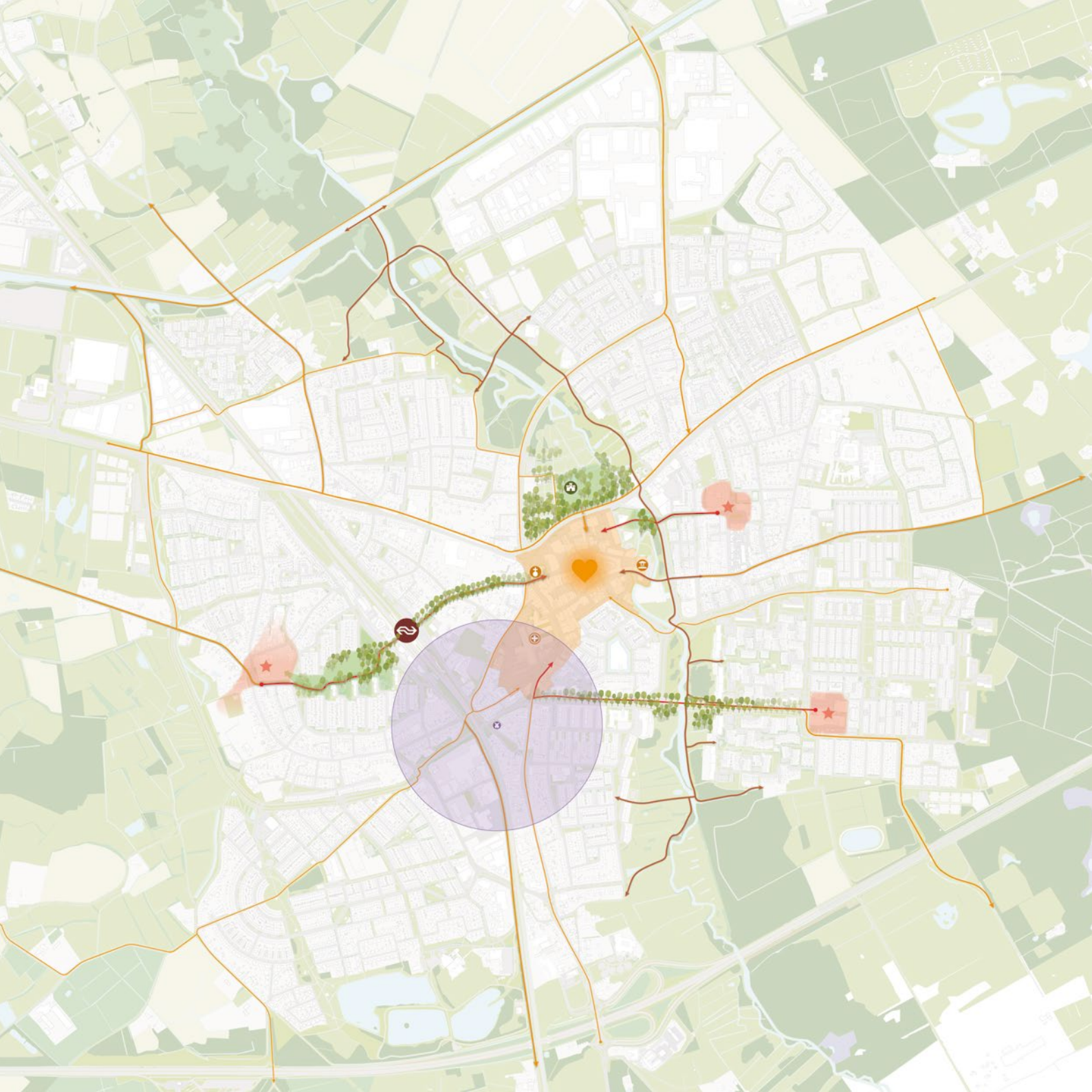
Dit kan bijvoorbeeld met een bijzonder gebouw of een onderscheidende (hogere) bouwhoogte. Hier ligt bovendien een verdichtingspotentie, maar altijd met oog voor kwaliteit en de directe omgeving.

De fiets voorop stellen
We willen dat de fiets een aantrekkelijk en logisch alternatief wordt voor de auto. Dit doen we door te zorgen voor directe, veilige en prettige fietsroutes die aansluiten op belangrijke plekken, zoals het centrum, het station en voorzieningen in de wijken. Aansluitend daarop is ook het fietsnetwerk richting de regio, zoals Eindhoven, Mierlo en Helmond van belang. Waar nodig dienen verbindingen te worden versterkt en aangevuld.

Overig
De auto blijft belangrijk, vooral voor bestemmingen verder weg. Toch wordt de rol van de auto in de toekomst minder groot binnen de kern van Geldrop, doordat onze mobiliteit voor een groot deel bestaat uit duurzame vormen van vervoer. In de woonwijken en het centrum komt meer aandacht voor fietsers, voetgangers en groen.

Binnen de wijken is het motto: langzaam rijden en veilig delen van de weg. Parkeren gebeurt steeds vaker aan de randen van bijvoorbeeld het centrum. Zo ontstaat er ruimte voor een prettige en leefbare omgeving.

Afbeelding 16. Fietsbrug over de Gijzenrooiseweg bij molen 't Nupke



4.2. Levendig centrum maken

Het centrum van Geldrop ligt centraal in de kern en vormt letterlijk het stralend middelpunt met voorzieningen en ontmoetingsplekken. Tegelijkertijd zien we dat ook enkele wijkcentra over de nodige voorzieningen beschikken. Denk aan Coevering, Braakhuizen-zuid en Zesgehuchten.

In het centrum en die wijkcentra zien we potentie om te verdichten. Door extra woningen toe te voegen, bijvoorbeeld in de vorm van appartementen, versterken we de voorzieningen én voegen we nieuwe woningtypes toe aan de bestaande voorraad.

Uitgangspunten voor verstedelijking

→ Verdichten rondom dorpshart en wijkcentra

- Centrum als stralend middelpunt
- Wijkcentrum met verdichtingspotentie

→ Verbindingen maken en/of versterken

- Primaire verbinding tussen dorpshart en wijkcentra versterken (inzet op kwaliteitsimpuls en groen)
- Het Dommeldal als verbinder van routes voor langzaamverkeer
- Goede (fiets)verbindingen met de regio
- Goede (fiets)verbindingen binnen de kern

De wijkcentra willen we vervolgens ook beter verbinden met het centrum. Niet alleen in de vorm van comfortabele loop- en fietsroutes, maar ook door deze verbindingen aantrekkelijker te maken door de inzet van groen. Bebouwing kan daarnaast een bijdrage leveren aan een kwalitatieve verbinding.

Het Dommeldal ligt centraal in de kern en vormt een belangrijke (groene) schakel die de verschillende langzaamverkeerverbindingen naar de diverse voorzieningen met elkaar verbindt.

Zo ontstaat een goede dooradering van routes in de kern tussen voorzieningen én wordt de groene dooradering van Geldrop verder versterkt. Dit draagt bij aan de ambitie van groene en sociale wijken.

Afbeelding 17. Horecaplein in het centrum van Geldrop.

Afbeelding 18. Luchtfoto's van de wijkcentra van Zesgehuchten - Braakhuizen-zuid en Coevering

Centrum Braakhuizen-Zuid
Rond het Sint Jozefplein in Braakhuizen-Zuid liggen diverse voorzieningen en zijn verschillende ontmoetingsplekken te vinden. Het centrum van Geldrop ligt dichtbij en is daardoor automatisch al goed verbonden. Toch liggen er kansen om dit te versterken, bijvoorbeeld door te investeren in groen en beeldkwaliteit van de bebouwing langs de route.

Centrum Coevering
De Laan der Vierheemskinderen is een belangrijke verbinding tussen het wijkcentrum van de Coevering en het zuiden van het centrum van Geldrop. Het is een mooie robuuste groene laan, met zeer uiteenlopende gebouwen erlangs.

De gebouwen oriënteren zich wel altijd op de laan en hebben letterlijk een groene voet; ofwel ze staan met hun voeten in het groen. De robuustheid en samenhang van de laan geeft ruimte om meer hoogte en massa toe te voegen, terwijl er tegelijkertijd vrijheid blijft voor verschillende bouwstijlen.

Hart Zesgehuchten
Het hart van Zesgehuchten heeft een rijke historie met veel kwaliteit. De verbinding met het centrum loopt via de groene Beekweide en het station, wat deze route aantrekkelijk maakt. Ook ligt er een goede fietsverbinding met Eindhoven via Riel.

De imposante Maria- en Brigidakerk is hier een opvallend punt, gelegen tussen plein en park. Door de samenkomst van verschillende woonmilieus en routes is dit een logische plek om in de toekomst te verdichten, waarmee het karakter en de levendigheid van dit gebied versterkt kan worden.

Afbeelding 19. Volkstuinen nabij het hart van Zesgehuchten.

Gijzenrooi
Strabrechtse Heide

4.3. Doorlopend groen

In Geldrop gaat het bij dit thema niet alleen over de groene dorpsranden, maar ook over het groen dat dwars door de kern heen loopt, oftewel; doorlopend groen.

Geldrop kent vier verschillende soorten dorpsranden die op veel plekken een harde begrenzing van de kern vormen. Op dit moment ligt er daarom beperkte ruimte voor woningbouwontwikkelingen aan de dorpsranden.

Wél zijn er op sommige plekken kansen om de overgang tussen bebouwing en landschap te verbeteren of te verzachten. Daarbij is het belangrijk om het groene karakter van Geldrop te behouden en bijvoorbeeld ecologische verbindingen te versterken en ruimte voor water te maken.

Uitgangspunten voor verstedelijking

→ Groene dorpsranden (af)maken

- Bos
- Zachte dorpsrand: overgang dorp-bos
- Groene bufferzone tussen snelweg en dorp
- Sport en recreatieve voorzieningen in het groen
- Bomen als strakke begrenzing dorpsrand
- Weg als strakke begrenzing dorpsrand
- Zachte dorpsrand: overgang dorp-dommeldal
- Zachte dorpsrand: overgang lint-landschap
- Doorzichten naar het landschap beleefbaar maken en naar binnen brengen
- Robuuste laan met groene voet
- Bouwvolumes met de voeten in het groen

→ Doorlopend groen / Relatie leggen tussen binnen en buiten

- Dommeldal als natuurpark door de kern
- (Grote) waterloop
- Langzaamverkeerroutes door het Dommeldal
- Ecologische verbindingen versterken

Afbeelding 20. Groen in en rondom Geldrop.

4 groene dorpsranden (af)maken

Eindhovens kanaal (noord)
In het noorden vormt het Eindhovens kanaal een duidelijke grens. Hier liggen vooral bedrijventerreinen en de wijk Hulst. Het kanaal is een harde lijn in het landschap en markeert de overgang tussen Geldrop en Nuenen. Verstedelijking wordt aan deze dorpsrand niet als kansrijk gezien, transformatie is onder de juiste voorwaarden voorstelbaar.

Gijzenrooi (west)
Aan de westzijde grenst de kern aan het landelijk gebied van Gijzenrooi. De dorpsrand wordt hier bijvoorbeeld gevormd door een weg met bomen erlangs. De grens is hard, maar biedt mooie uitzichten op het open landschap en een gevoel van ruimte.

Bos – Molenheide (oost)
In het oosten vormt het bosgebied, Molenheide, een natuurlijke en duidelijke begrenzing. Dit is een ecologisch waardevol gebied waar natuur, recreatie en rust samenkomen. Verstedelijking wordt aan deze dorpsrand niet als kansrijk gezien, transformatie onder de juiste voorwaarden voorstelbaar.

Snelweg (zuid)
De snelweg vormt de zuidelijke grens van Geldrop. Tussen de weg en de bebouwing ligt een groene bufferzone. De stedelijke entree ter plaatse van de afrit vormt hier een uitzonering op.

In de groene zone langs de snelweg liggen nog enkele kleinschalige ontwikkelkansen. Aan de zuidrand van de Coevering willen we de overgang van binnen naar buiten versterken door een zachtere dorpsrand te maken. Op die manier wordt de kwaliteit van de bossfeer meer onderdeel van de wijk en kan gezocht worden naar een combinatie met maatschappelijke functies en het verbeteren van de ecologische verbinding.

Afbeelding 21. Het Eindhovens kanaal markeert de overgang tussen Geldrop en Nuenen.

Doorlopend groen en waterstructuur

Beekdal van de Kleine Dommel

De Kleine Dommel loopt dwars door de kern van Geldrop en vormt een groen en waterrijk gebied met veel kwaliteit. Het is belangrijk dat er voldoende ruimte blijft voor het water, zeker met het oog op klimaatverandering.

Wat opvalt, is hoe het Dommeldal is begrensd in Geldrop. Vaak vormt een woonstraat met woningen erlangs de harde begrenzing. Over die grens zien we her en der bouwblokken die met hun voeten in het groen, in het Dommeldal, staan. De groene sfeer loopt zoveel mogelijk rondom de bouwblokken.

Dommeldal Zuid

In het zuiden van het Dommeldal grenzen forse bouwvolumes aan het beekdal, zoals de terassenflats en Kastanjehof. Dit beeld is zichtbaar aan beide zijden van de Kleine Dommel. Het is van belang dat de groene sfeer tussen de bebouwing en het water behouden blijft of zelfs wordt versterkt.

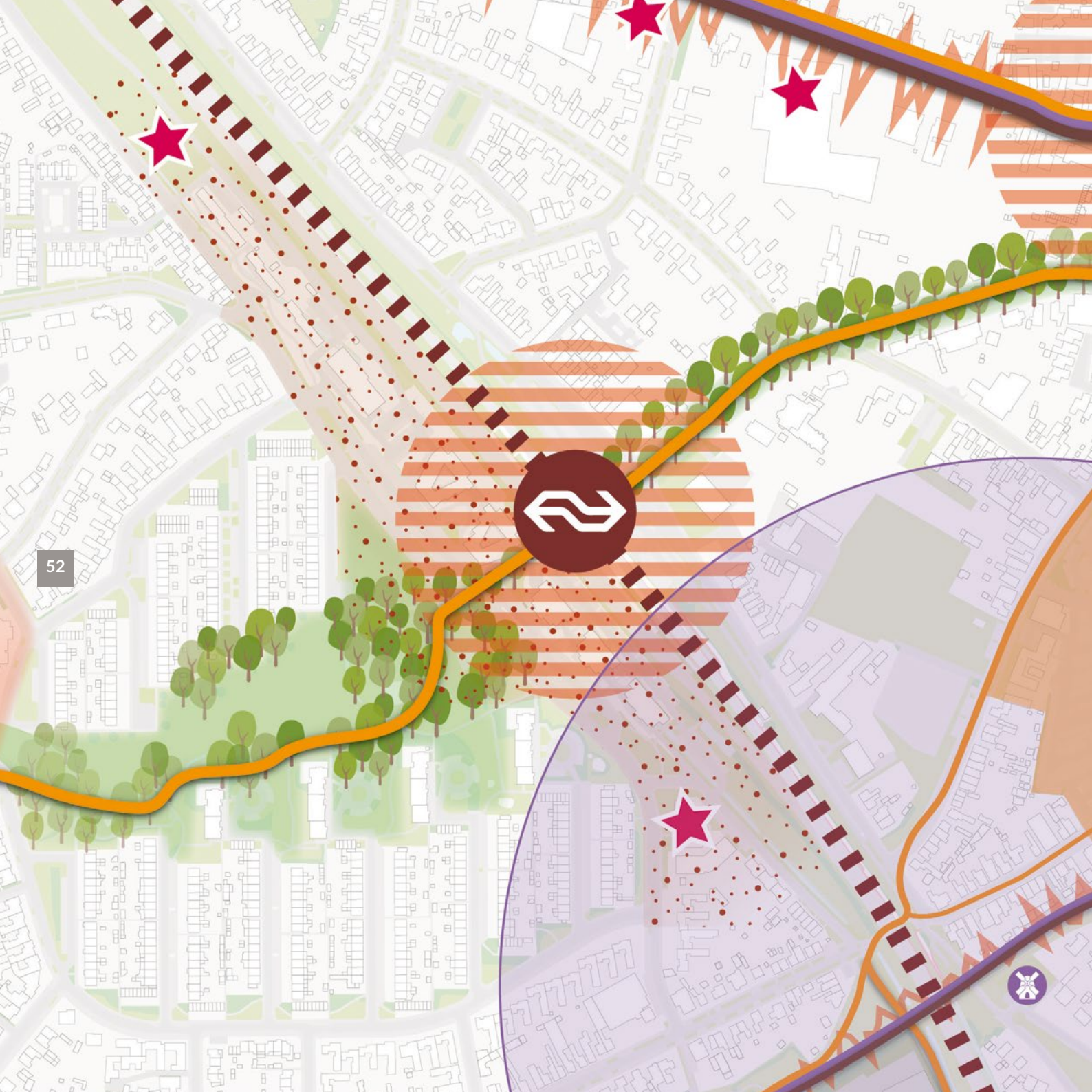
Dommeldal Noord

In het noorden is het beeld wat kleinschaliger. De bouwvolumes zijn hier minder hoog met zo'n 3-5 bouwlagen. Dit beeld zien we met name aan de oostkant van het beekdal terug, rondom basisschool het Vijfblad, aan de Linze.

Aan de westkant gaat het Dommeldal geleidelijk over in een meer natuurlijke en landelijke sfeer tot aan de wijk Hulst.

De woningen aan de straat Hulst kijken uit op het landelijke gebied en Dommeldal. Er liggen kansen om hier in te zetten op lintbebouwing vanuit het oorspronkelijke hart van het gehucht Hulst richting het noorden tot aan de Hulsterbrug. Daarbij kan gedacht worden aan kleine bebouwingsclusters langs Hulst met daartussen open doorzichten naar het landschap.

Afbeelding 22. Dommeldal Zuid, met op de achtergrond Kastanjehof nog net zichtbaar.



Goed verbonden: Spoorzone-Zuid | Rederijkerstraat & Losweg

Ruimtelijk specifiek

De Rederijkerstraat en Losweg liggen aan de zuidzijde van de spoorzone en vormen een markante entree naar het station. Hier zien we kansen voor een stedelijke invulling die recht doet aan de dynamiek van het OV-knooppunt en de nabijheid van de centrumvoorzieningen én zorgvuldig ingepast is in de bestaande wijk. De bouwmassa neemt richting het station geleidelijk toe, met gebouwen die in een groene setting staan. Dit levert, in aansluiting op de Jonkvrouw, niet alleen een krachtige stedenbouwkundige compositie op, maar ook een kwalitatief hoogwaardige, groene leefomgeving.

De ligging nabij het station biedt kansen om nieuwe woningtypes en programma's toe te voegen, die passen bij een levendig kleinstedelijk woonmilieu en geschikt zijn voor mensen die aangewezen zijn op het OV. Tegelijkertijd ontstaat de mogelijkheid om de spoorzone op een natuurlijke manier af te ronden. De ruimte is beperkt, maar juist door slimme stapeling en functiemenging ontstaat een kansrijke ontwikkeling.

Bij de invulling van deze locatie houden we rekening met de molenbiotoop, wat leidt tot een hoogtebeperking. Tegelijkertijd zoeken we de balans tussen massa, functionaliteit en flexibiliteit, met aandacht voor toekomstbestendige functies die eenvoudig kunnen meebewegen met de tijd.

We onderzoeken:

- Of en onder welke voorwaarden we hier studentenhuisvesting kunnen realiseren;
- Of er ruimte is voor combinaties met maatschappelijke functies;
- Hoe het robuuste groen ingezet kan worden als drager van de ontwikkelingen en tevens verder versterkt kan worden;
- Of er passende, creatieve oplossingen voor parkeren mogelijk zijn.

Levendig centrum: Laan der Vierheemskinderen en omstreken

De Laan der Vierheemskinderen en het gebied ten zuiden van deze weg vormen een belangrijke groene ader en robuuste schakel tussen het centrum van Geldrop en het wijkcentrum Coevering. Dit is een gebied met potentie voor verdichting, waarbij nieuwe bebouwing zich richt op de laan en bijdraagt aan samenhang en levendigheid in de omgeving. De nabijheid van het centrum en voorzieningen en de aanwezigheid van bushaltes maakt dit gebied een logische plek om te verdichten, mits massa en hoogte goed worden ingepast en aansluiten op de bestaande omgeving.

In deze omgeving is het belangrijk het groen te behouden en te versterken. Nieuwe bebouwing speelt in op het bestaande waardevolle groen. De groene inrichting rondom nieuwe bouwblokken wordt versterkt en vormt samen met de nieuwe invulling een aantrekkelijk verblijfsgebied, dat goed past bij de centrale ligging én het natuurlijke karakter van de omgeving. Nieuwe gebouwen dienen een 'groene voet' te krijgen door genoeg groene ruimte rondom te creëren, wat benut kan worden als kwalitatieve groene verblijfsruimtes. In het programma voorzien we een mix van verschillende woningtypen dat zich voornamelijk richt op de toevoeging van appartementen, met ruimte voor sociale en middeldure huurwoningen en zorggeschikte woonvormen.

In de opzet van het plan wordt gestreefd naar een opbouw in bouwhoogte richting Kastanjehof, met gebouwen van circa 3 tot maximaal 9 lagen aan de Laan der Vier Heemskinderen. Daarbij wordt rekening gehouden met de (deels) hoogtebeperking die voortkomt uit de nabijgelegen molenbiotoop.

We onderzoeken:

- De haalbaarheid van mogelijk (deels) ondergronds of verdiept parkeren, zodat er bovengronds ruimte blijft voor groene, kwalitatief ingerichte buitenruimtes;
- Samen met de buurt of ondersteunende maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een 'huiskamer'-functie, hier kunnen landen.

56

Levendig centrum - Hart van Zesgehuchten

Het hart van Zesgehuchten vormt een bijzonder en gelaagd woonmilieu, waar verschillende woonmilieus en bebouwingstypen samenkomen. In dit gebied ontmoeten de karakteristieke lintbebouwing van Hoog Geldrop, de kerk met bijbehorende pastorietuin, de parkachtige Beekweide en de grondgebonden woonbuurten elkaar. Het groene karakter van deze buurt maakt dat het hier prettig wonen is. Deze menging van structuren en sferen creëert dan ook een omgeving met een unieke ruimtelijke kwaliteit, waarin nieuwbouw zich zorgvuldig moet voegen. Deze locatie vraagt om een eigen benadering, waarbij de oriëntatie op zowel het plein en park belangrijk zijn.

De locatie is geschikt voor verdichting, met name rondom de kerk. Hier kan iets meer bouwhoogte worden gerealiseerd en een hogere woningdichtheid worden nagestreefd, mits goed afgestemd op de omgeving. Dit biedt kansen om sociale huurappartementen te realiseren, zo mogelijk in een mix met andere woningtypen. Hierin wordt afgestemd op aangrenzende woonmilieus en bouwhoogtes. Parkeren wordt zoveel mogelijk centraal opgelost, waarbij het zicht op auto's wordt beperkt om ruimte te geven aan groen en verblijfskwaliteit.

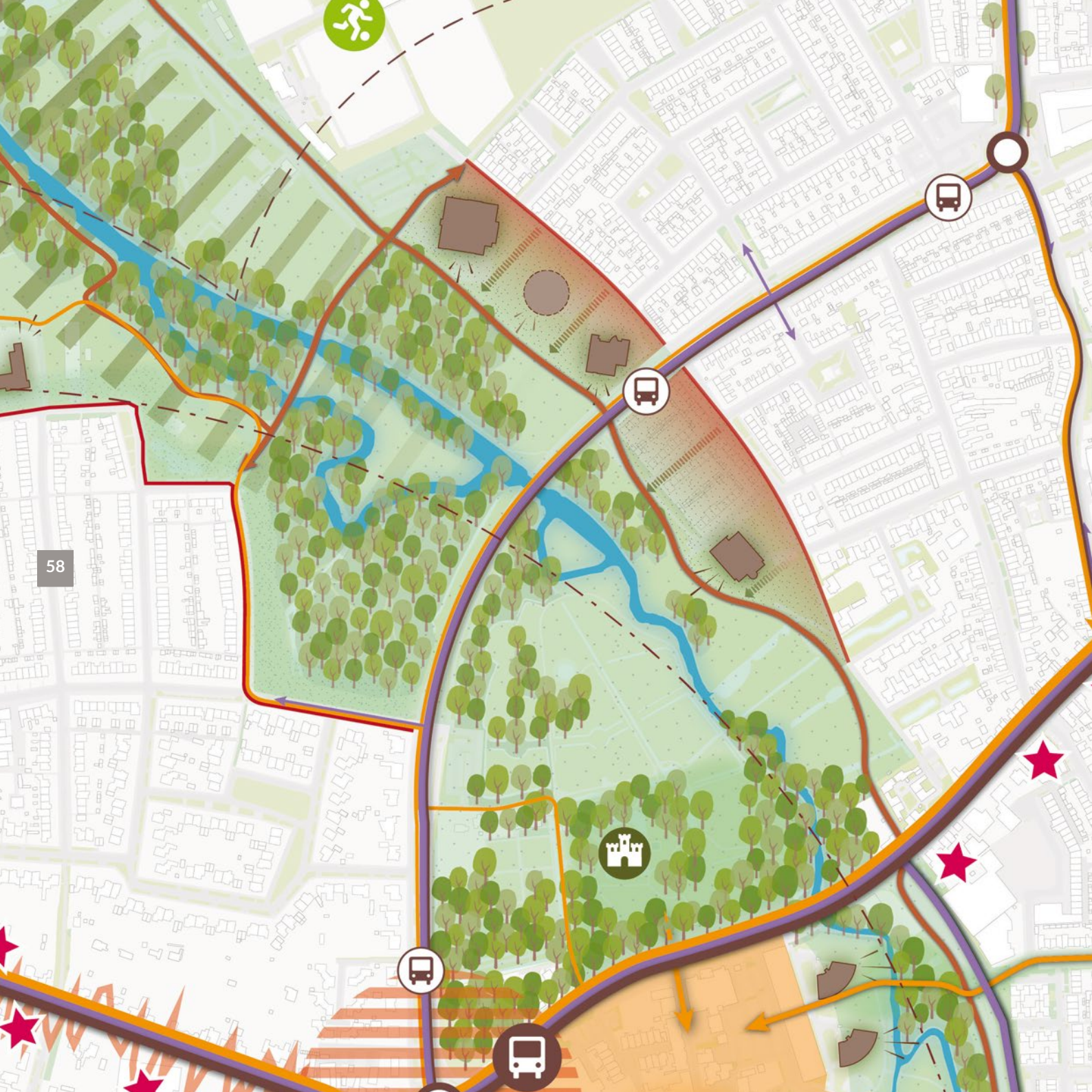
De nieuwe inrichting haakt aan op de parkachtige sfeer van de Beekweide. Waardevolle bomen en bestaande groenstructuren worden behouden en versterkt, zodat de natuurlijke kwaliteit van het gebied ook in de toekomst zichtbaar en beleefbaar blijft.

Ontwikkelperspectief

Om te bepalen hoe in Zesgehuchten op een zorgvuldige manier ruimte kan worden geboden aan nieuwe woningen, wordt een ontwikkelperspectief opgesteld.

We onderzoeken met het ontwikkelperspectief:

- Waar en op welke wijze woningbouw mogelijk is, zónder afbreuk te doen aan het bestaande karakter van de buurt;
- Hoe verschillende opgaven als het versterken van de groenstructuur, het verbeteren van de verblijfskwaliteit, het oplossen van parkeervraagstukken en het stimuleren van het gebruik van de openbare ruimte hier opgepakt kunnen worden;
- Hoe een goede balans kan ontstaan tussen sociale woningbouwopgave, ruimtelijke kwaliteit en de herkenbare identiteit van Zesgehuchten.


58

Doorlopend groen: Dommeldal Noord

Aan de oostzijde van het Dommeldal-Noord loopt de wijk over in het beekdal, waar de bebouwingsgrens zich niet scherp aftekent, maar geleidelijk oplost in het omliggende landschap. Deze overgangszone biedt kansen om de groene kwaliteit van het Dommeldal te versterken én tegelijkertijd ruimte te bieden aan nieuwe woningbouw in een losse opzet.

Nieuwe bebouwing 'met de voeten in het Dommeldal' is alleen mogelijk als het daadwerkelijk een groene setting krijgt en aansluit op bij het aangrenzende landschap en bijdraagt aan de versterking van de beleving van het beekdal. Op deze manier kunnen verschillende woontypen toegevoegd worden, vooral appartementen en sociale woningbouw. Maximaal 5 bouwlagen zijn denkbaar, rekening houdend met de bestaande omgeving. Daarbij ligt de nadruk op behoud van openheid en doorzichten naar het landschap en aansluiting op de natuurlijke inrichting.

Het woonmilieu is dus landschappelijk van aard, waarin alleen kleine clusters (footprints) van bebouwing voorstelbaar zijn, die zich voegen in het groene raamwerk van de omgeving. Door het groen rondom de woningen door te trekken tot aan de woonstraat, ontstaat een ruimtelijke continuïteit waarin het landschap voelbaar blijft, ook tussen de woningen. De openbare ruimte is daarmee niet alleen functioneel, maar vormt ook een essentieel onderdeel van het wonen in Dommeldal-Noord. Zo wordt Dommeldal-Noord een unieke plek waar groen, water en wonen elkaar versterken.

We onderzoeken:

- Hoe het parkeren landschappelijk ingepast en zoveel mogelijk uit het zicht (dus niet dominant) opgelost kan worden.

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