Ruimtelijke kaders centrum Geldrop

11 juli 2022

BRO
Ruimte | om *in* te leven

projectnaam
Ruimtelijke kaders
centrum Geldrop

datum
11 juli 2022

status
vastgesteld

projectnummer
P05473

opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

BRO
projectleider
JV
projectteam
LV

bron kaft
Gemeente Geldrop-Mierlo

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

Ruimte | om *in* te leven

Ruimtelijke kaders

Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in de door de raad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop een toekomstvisie voor het centrum van Geldrop gegeven. Centrale begrippen daarin zijn compact-vitaal-gastvrij. Voor een vitaal centrum geeft de ontwikkelingsvisie aan dat meer functionaliteiten in het centrum nodig zijn, onder meer door de toevoeging van wonen. Hiermee blijft het centrum nu en in toekomst aantrekkelijk. ‘Compact’ betekent dat het nodig is om een kerngebied aan te wijzen, om de detailhandel en ondersteunende horeca te versterken. ‘Gastvrij’ duidt op het verhogen van de aantrekkelijkheid van het centrum, waar het goed toeven is voor bezoeker en bewoner.

Verweven met wonen

Naast de Ontwikkelingsvisie heeft Geldrop de opgave om circa 800 woningen (50% in de betaalbare sector) te realiseren, waarvan een kleine 300 in het centrum. Voor deze woningbouwopgave is door het Rijk een subsidie toegekend. Hiermee kan een belangrijke stap worden gezet in het nastreven van de doelen uit de ontwikkelvisie Centrum Geldrop én de toevoeging van betaalbare woningen.

Doelstelling

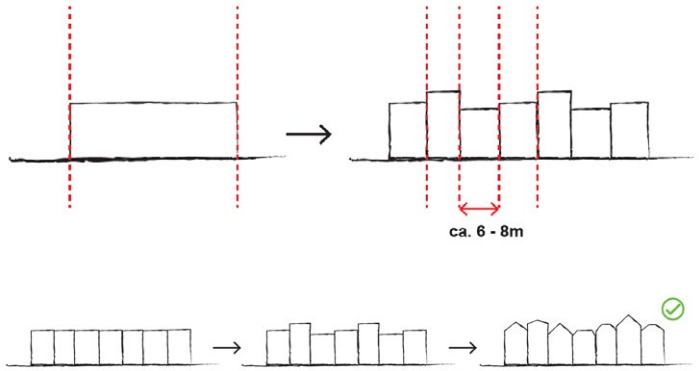
Met de ruimtelijke kaders van het centrum van Geldrop willen we uitvoering geven aan een deel van de Centrumvisie en helder richting geven aan de (woning)bouwopgave die in het centrum van Geldrop gaat landen. De kaders zijn stedenbouwkundig en programmatisch van aard en concentreren zich op de grote lijnen. Op hoofdlijnen wordt richting gegeven aan de gewenste groenstructuren, bebouwingsstructuren en functionele opgaves. Hiermee wordt de gewenste ontwikkelrichting geschetst, zonder de creativiteit en oplossingen voor de markt te beperken. We geven aan wat belangrijk is, behouden moet blijven, verbetert moet worden, terug moet komen of een kwaliteitsimpuls mag krijgen. Voorwaardenscheppend, maar niet perse invullend. Uiteindelijk is het de bedoeling dat de kaders planologisch en juridisch worden verankerd in één (of meerdere) bestemmingsplan(nen).

Thema bebouwing

Functies op logische plaats
- Levendigheid in de plint
- Wonen op de verdieping

Dorpse schaal en maat
- Diversiteit in oriëntatie en rooilijnen
- Kleine stedenbouwkundige korrel en verticale geleding
- Variatie in bouwhoogte
- Afwisselende daklijnen en kappenspel

Karakteristiek van het centrum behouden
- Ga respectvol om met karakteristieke bebouwing



Kleine stedenbouwkundige korrel en verticale geleding, met afwisselende daklijnen en kappenspel

Toepassen van een gevarieerde en levendige invulling van de plint

Respectvol omgaan met karakteristieke gebouwen

Levendige en aantrekkelijke straat, met interactie tussen gebouwen en de openbare ruimte

Thema groen

Creëren van een groene omgeving om leefbaarheid te vergroten

- Groene verbindingen met het kasteel en Kleine Dommel
- Toepassen groene gevels en daken
- Bestaande bomen zoveel mogelijk behouden

Belangrijkste uitgangspunten

- Centrum vergroenen
- Groene verbindingen creëren met de omgeving
- Groen beleefbaar maken
- Goede ruimtelijke inpassing van parkeeropgave

Centrum vergroenen, groen beleefbaar maken

Vergroening mogelijk binnen iedere opgaven

Marktplein

Ambitie om circa 110 woningen toe te voegen

Verbeteren ruimtelijke structuren

- Terugbrengen van de menselijke maat, met juiste proporties in geleding, hoogte en breedte van gebouwen
- Zichtlijnen op de kerk zijn belangrijk
- Voldoende afstand tot de kerk

Aangenaam verblijfsklimaat

- Verbeteren bestaande groene kwaliteiten
- Pleinruimte behouden voor evenementen
- Levendige plint (uitzondering Jan van Geldropstraat en Mierloseweg)
- Supermarkten zijn belangrijke economische trekkers

Passende bebouwingskarakteristieken

- Variatie in bebouwingshoogte
- Verticale geleding
- Toevoegen van woningen aan het Bibliotheekgebouw en supermarkten, waarbij de (bestaande of nieuwe) gebouwen een alzijdige oriëntatie en verbetering van de beeldkwaliteit krijgen

Zichtlijnen op de kerk zijn belangrijk

Fijnmazige winkelstructuur met verticale geleding

Eigentijdse en groene gevels met variërende bouwhoogte

Postkantoor

Ambitie om circa 70 appartementen toe te voegen

Ruimtelijk verbinden Kleine Dommel met het centrum

- Kleine Dommel als landschappelijk, recreatief en ecologisch element leidend

Passende schaal bouwblokken

- Balans tussen schaal, maat en openbare ruimte
- Bouwblokken in een groene setting
- Groen in de inrichting van de openbare ruimte is leidend

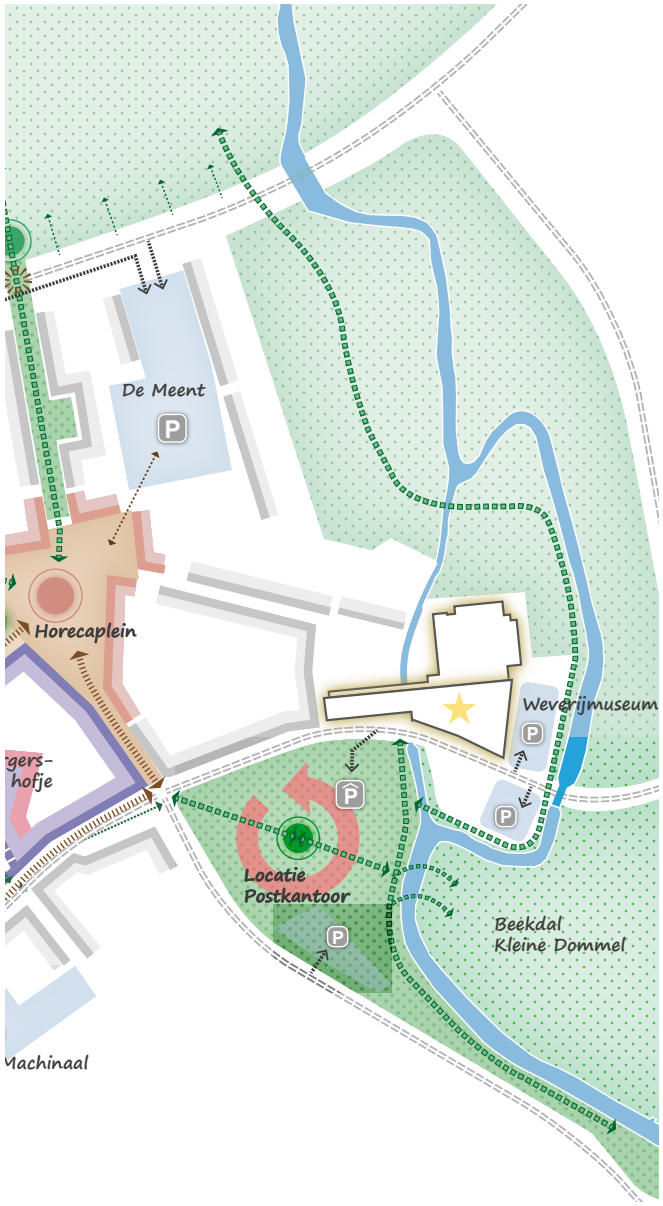
Voorzieningen beperken

- Maatschappelijke voorzieningen toegestaan in de plint
- Detailhandel is uitgesloten

Groene inpassing parkeren

Bouwblokken in een groene setting

Verbinding Kleine Dommel met het centrum



Bezorgershof: algemeen

Ambitie om circa 110 woningen toe te voegen (voornamelijk aan de binnenzijde)

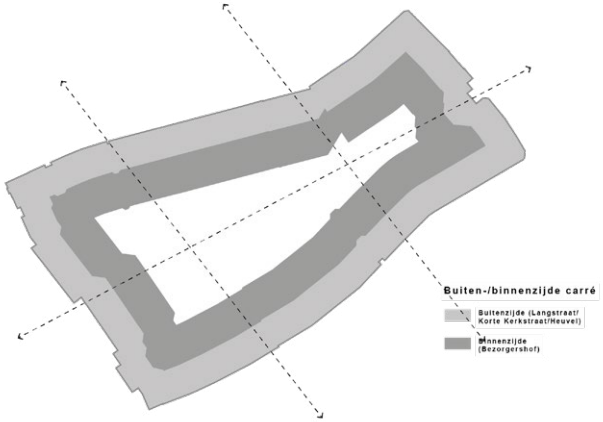
Functies op logische plaats

- Verkleinen winkelrondje met een duidelijke en aangename routing
- Wonen voornamelijk op verdiepingen, overige functies in de plint

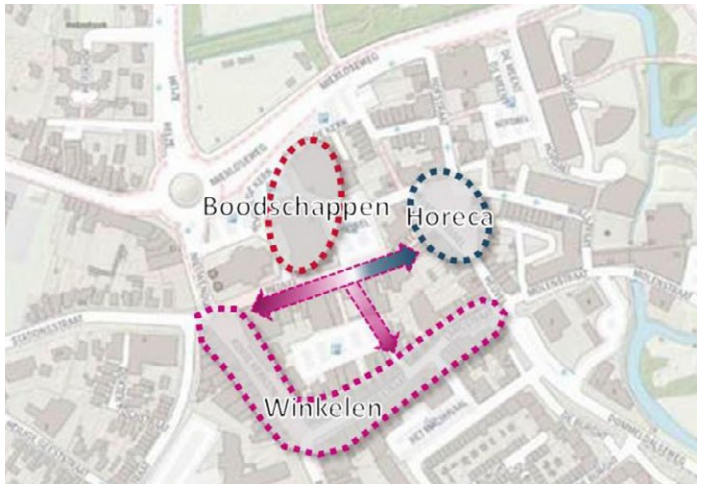
Dorpse schaal en maat

- Fijnmazige bouwstructuur (dooradering van grote bouwblokken met steegjes, pleintjes en hofjes)
- Silhouet van carré in takt houden: gewenste bouwhoogtes, kappenstructuur, rooilijnen, etc. aan de buitenzijde leidend, nieuwbouw aan binnenzijde niet dominant ten opzichte van buitenzijde

Binnen/buitenzijde hof met gewenste dooraderingen



Verkleinen winkelrondje

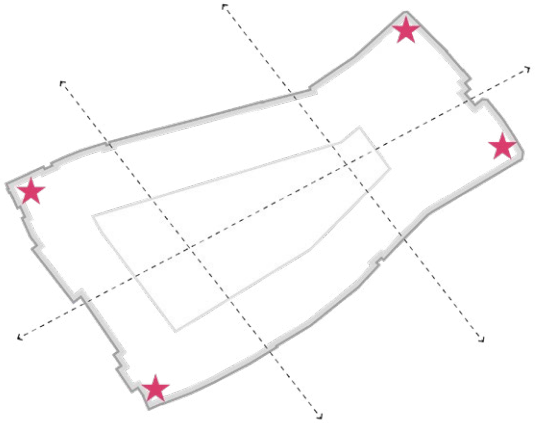


Bezorgershof: buitenzijde Carré

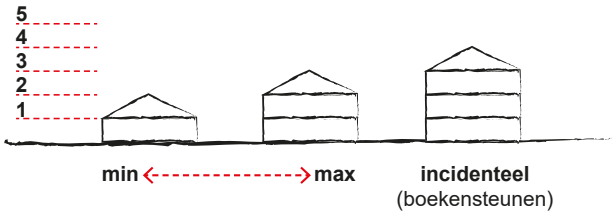
Fijnmazige (winkel)structuur

- Variatie in bouwhoogten, volumeopbouw en kapvormen
- 2 lagen met kap, incidenteel 3 lagen met kap
- Op de hoeken, bij onderdoorgangen, doorsteken, of bij pleinruimtes is ruimte voor hoogteaccenten met dubbele oriëntatie
- Tussen de hoekaccenten een fijnmazige winkelstructuur met verticale geleding en doorgangen
- De doorgangen moeten in elk geval uitnodigend en aantrekkelijk zijn. Ze moeten levendigheid tonen.
- Geen grote doorbraken of onderbrekingen van de wand, eenduidige rooilijn (grenzend aan de openbare ruimte) in stand houden

Hoekaccenten met dubbele oriëntatie



boekensteun principe hanteren



Hoekaccenten met dubbele oriëntatie

Uitnodigende doorgangen

Bezorgershof: binnenzijde Carré

Karakteristiek gesloten bouwblok behouden

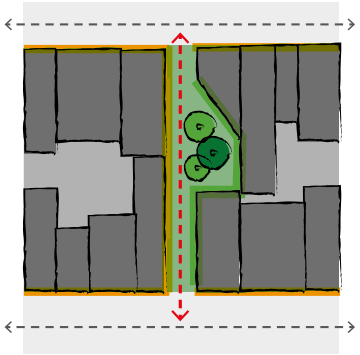
- Variatie in bouwhoogten/volumeopbouw en kapvorm, platte daken toegestaan
- 3 lagen met kap, incidenteel hoger (rekening houden met silhouet carré)
- Incidenteel wonen op maaiveld toegestaan, grootste opgave verdichting is aan de binnenzijde
- Overgang van privé naar openbaar ontwerpen en zorgen voor een uniforme uitstraling

Groen karakter

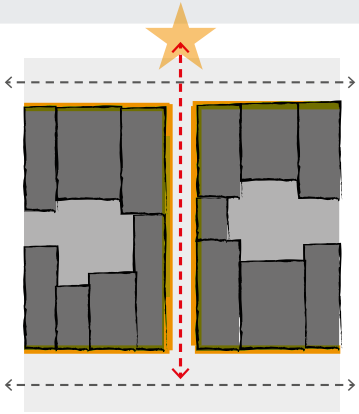
- Uitdrukkelijke opgave om te vergroenen door toepassing van groene gevels en daken
- aandacht voor natuurinclusief bouwen, verduurzamen, hemelwaterberging en hittestress
- Behoud van bestaande (waardevolle en karakteristieke) bomen in het plangebied

Aantrekkelijke doorgangen

- Een goede zichtbeëindiging draagt bij aan de oriëntatie, de aantrekkelijkheid, de herkenbaarheid en de beslotenheid. Dit kan ook een buigende straatwand of een bijzondere boom zijn.
- Groene ruimten dragen eveneens bij aan de aantrekkelijkheid van de doorgang. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van een pocket-park.
- Wisselende breedten dragen bij aan de aantrekkelijkheid: meer lucht en licht in de doorgang en een afwisselend beeld zonder dat de kleinschaligheid verloren gaat.

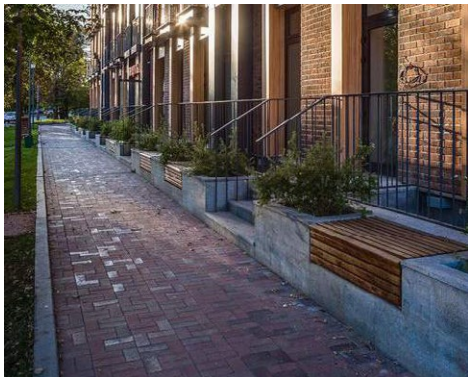


Groen als extra kwaliteit



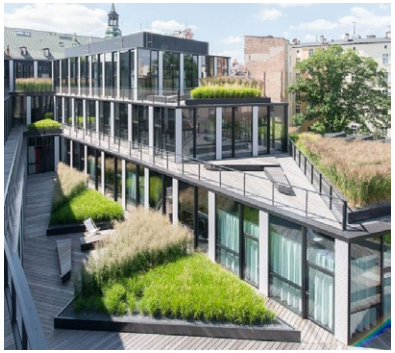
Aantrekkelijke doorzichten

Doorsteken aangenaam en verrassend



Overgangszone openbaar vs privé

Wisselende breedte van de doorsteek door hofje en verbreding



Groen karakter, met groene gevels, daken en openbare ruimte

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

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

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

www.bro.nl | info@bro.nl