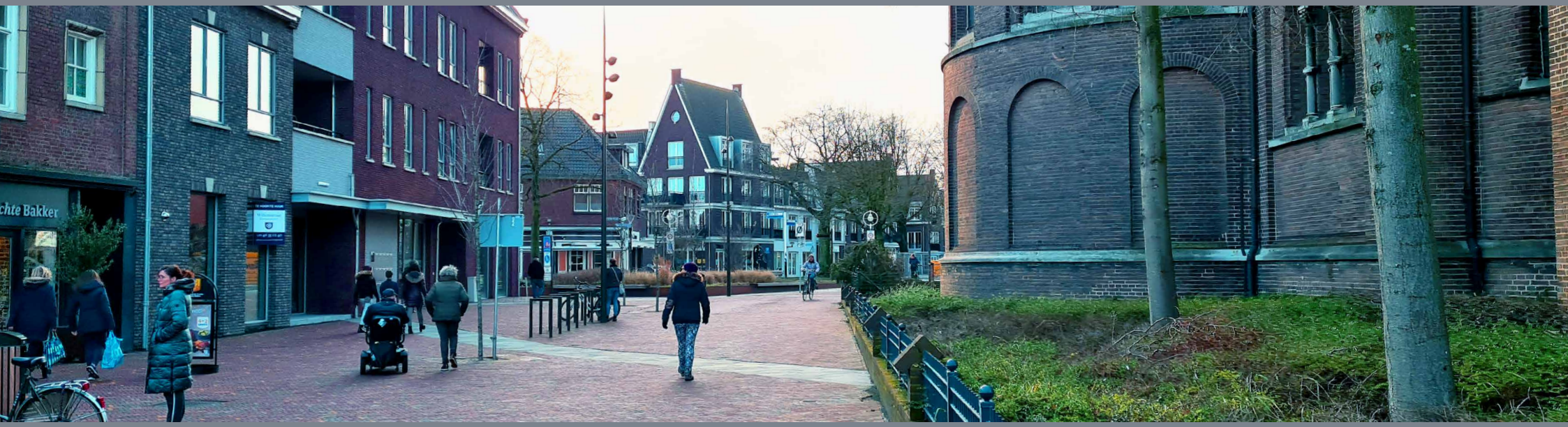
Ruimtelijke verkenning en kaders

Woningbouwopgave centrum Geldrop



BRO
Ruimte | om *in* te leven

colofon

projectnaam
Ruimtelijke verkenning en kaders

datum
11 november 2021

projectnummer
P04146

opdrachtgever
Gem. Geldrop-Mierlo

BRO
projectleider
GvdS/RT

projectteam
GvdS/RT

bron kaft
BRO

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



Inhoudsopgave

1 Ruimtelijke verkenning en kaders 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Doelstelling 5
1.3 De planlocatie 6

2 Ontwikkelingsvisie centrum Geldrop 7
2.1 Keuzes en ambities centrum 7
2.2 Ruimtelijke keuzes en ambities inzichtelijk gemaakt 8
2.2.1 Deelkaart parkeren en ontsluiting 9
2.2.2 Deelkaart functies 10
2.2.3 Deelkaart bebouwing en openbare ruimte 11
2.2.4 Deelkaart groen 12

3 Aanpak ruimtelijk kader centrum 13
3.1 Ontwikkelingsvisie concreet maken 13
3.2 Stappenplan ruimtelijk kader 14

4 Ambities en gemaakte keuzes 15

5 Ruimtelijke uitgangspunten 17
5.1 Groen- en waterstructuur 18
5.2 Bebouwingsstructuur 19
5.3 Parkeren en infrastructuur 20
5.4 Totaalkaart ruimtelijke hoofdstructuur 21

6 Ruimtelijke kaders 23
6.1 Algemene ruimtelijke kaders 23
6.2 Dorpse schaal en maat, diversiteit, oriëntatie en rooilijnen 24
6.3 Stedenbouwkundige korrel en verticale geleding 25
6.4 Aantrekkelijke, levendige plinten 26
6.5 Karakteristieke bebouwing 27

7 Ruimtelijke kaders locatie Bezorgershof 28
7.1 Bebouwingsstructuur 29
7.2 Zoekgebied wonen 30
7.3 Zoekgebied voorzieningen begane grond 31
7.4 Schaal en maat bebouwing: stedenbouwkundige korrel 32
7.5 Schaal en maat bebouwing: aantrekkelijke en levendige plint 33
7.6 Bouwhoogten en kapvormen: buitenzijde carré 34
7.7 Bouwhoogten en kapvormen: binnenzijde carré (Bezorgershof) 35
7.8 Hoekaccenten: buitenzijde carré 36
7.9 Plinten bebouwing: interactie tussen plint en straat 37
7.10 Openbare ruimte: voetgangersdoorgangen 38
7.11 Groen: te behouden groen 42
7.12 Groen: te realiseren groen 43
7.13 Parkeren 44

8 Ruimtelijke kaders Zoekgebied Markt 45
8.1 Openbare ruimte: Zichtlijnen 46
8.2 Groen: te behouden groen 47
8.3 Bebouwingsstructuur: zoekgebied bebouwing 48
8.4 Bebouwingsstructuur: zoekgebied gevelwanden 49
8.5 Schaal en maat bebouwing 50
8.5.1 Stedenbouwkundige korrel 50
8.5.2 Schaal en maat bebouwing: aantrekkelijke en levendige plint 51
8.5.3 Interactie tussen plint en straat 52
8.5.4 Plinten supermarkten: kansen voor opnemen in bouwblok 53
8.5.5 Plinten supermarkten: vormgeving blinde gevels 54
8.6 Bouwhoogten en kapvormen 55
8.7 Openbare ruimte: Pleinruimte 56
8.8 Groen: te realiseren groen 57
8.9 Parkeren 59
8.10 Gebouwd parkeren (inpandig en/of ondergronds) 60
8.11 Laden en lossen 61

9 Ruimtelijke kaders locatie Postkantoor **62**
9.1 Bebouwingsstructuur: zoekgebieden bebouwing 63
9.2 Openbare ruimte: Zichtlijnen 64
9.3 Bebouwingsstructuur: ensemble van bebouwing 65
9.4 Schaal en maat bebouwing 66
9.5 Schaal en maat bebouwing 67
9.6 Parkeren 68
9.7 (Half-)verdiept parkeren 69
9.8 Groen: te behouden groen 70
9.9 Groen: te realiseren groen 71

1 Ruimtelijke verkenning en kaders

1.1 Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in de door de raad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop (16 december 2019) 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. ‘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.

Daarnaast heeft Geldrop de opgave om circa 800 woningen te realiseren, waarbij ca. 200 woningen in het centrum. Voor deze woningbouwopgave is door het Rijk een subsidie toegekend.

1.2 Doelstelling

Om de ambities uit de ontwikkelingsvisie te verwezenlijken, en de woningbouwopgave te kunnen sturen, is het noodzakelijk om te komen tot ruimtelijke (en functionele) kaders voor het centrum van Geldrop.

Deze studie brengt de gezamenlijk gemaakte keuzes middels een ruimtelijke verkenning samenhangend in beeld. De ruimtelijke verkenning en kaders fungeren als startpunt voor gerichtere discussies over (on-)wenselijke ruimtelijke transformaties in het centrum, en de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de (woningbouw-)opgaven. Ze bieden daarnaast houvast voor de verdere uitwerking van de (toekomstige) bouwinitiatieven in het centrum van Geldrop. De essentie van deze rapportage maakt deel uit van het ‘Toekomstperspectief centrum Geldrop’ van de gemeente.



Gemeenten	Woningen
Alphen aan den Rijn	668
Amersfoort	4.220
Amstelveen	2.157
Amsterdam	4.147
Den Haag	2.357
- Assumburgweg/LEVELS	500
- De Venen	657
- ICT Secutity Campus fase 1	1.200
Dordrecht	510
Dronten	816
Ede	568
Eindhoven	510
Enschede	703
Geldrop-Mierlo	789
Groningen	2.200
Haarlem	1.472

Gemeenten	Woningen
Haarlemmermeer	2.012
Harderwijk	876
Heerlen	693
Helmond	500
Hengelo	722
Hilversum	626
Leiden	700
Nijmegen	1.497
Tilburg	960
Woerden	2.126
Zaanstad	1.865
Zoetermeer	4.500
Zuidplas	4.260
Zwijndrecht	912
Zwolle	1.300

1.3 De planlocatie

De ruimtelijke verkenning en kaders richten zich op het centrum van Geldrop, de overgang van het centrum naar het beekdal van de Kleine Dommel en de verbinding van het centrum met de tuin van Kasteel Geldrop.



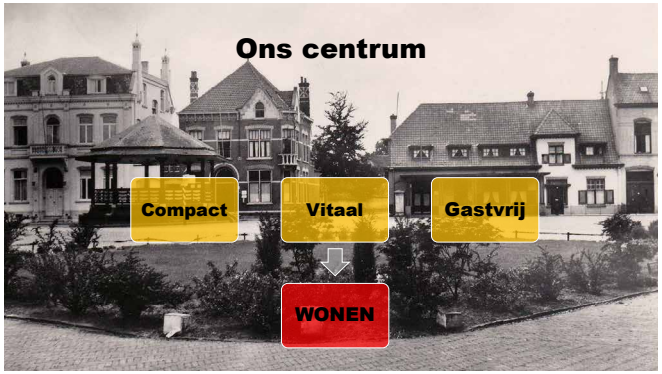
2 Ontwikkelingsvisie centrum Geldrop

2.1 Keuzes en ambities centrum

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft in de door de raad vastgestelde ontwikkelingsvisie voor het centrum (Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop: 'Op weg naar een compact, vitaal en gastvrij centrum' november 2019) een toekomstvisie voor het centrum van Geldrop gegeven. Centrale begrippen daarin zijn:

- **Compact**
- **Vitaal**
- **Gastvrij**



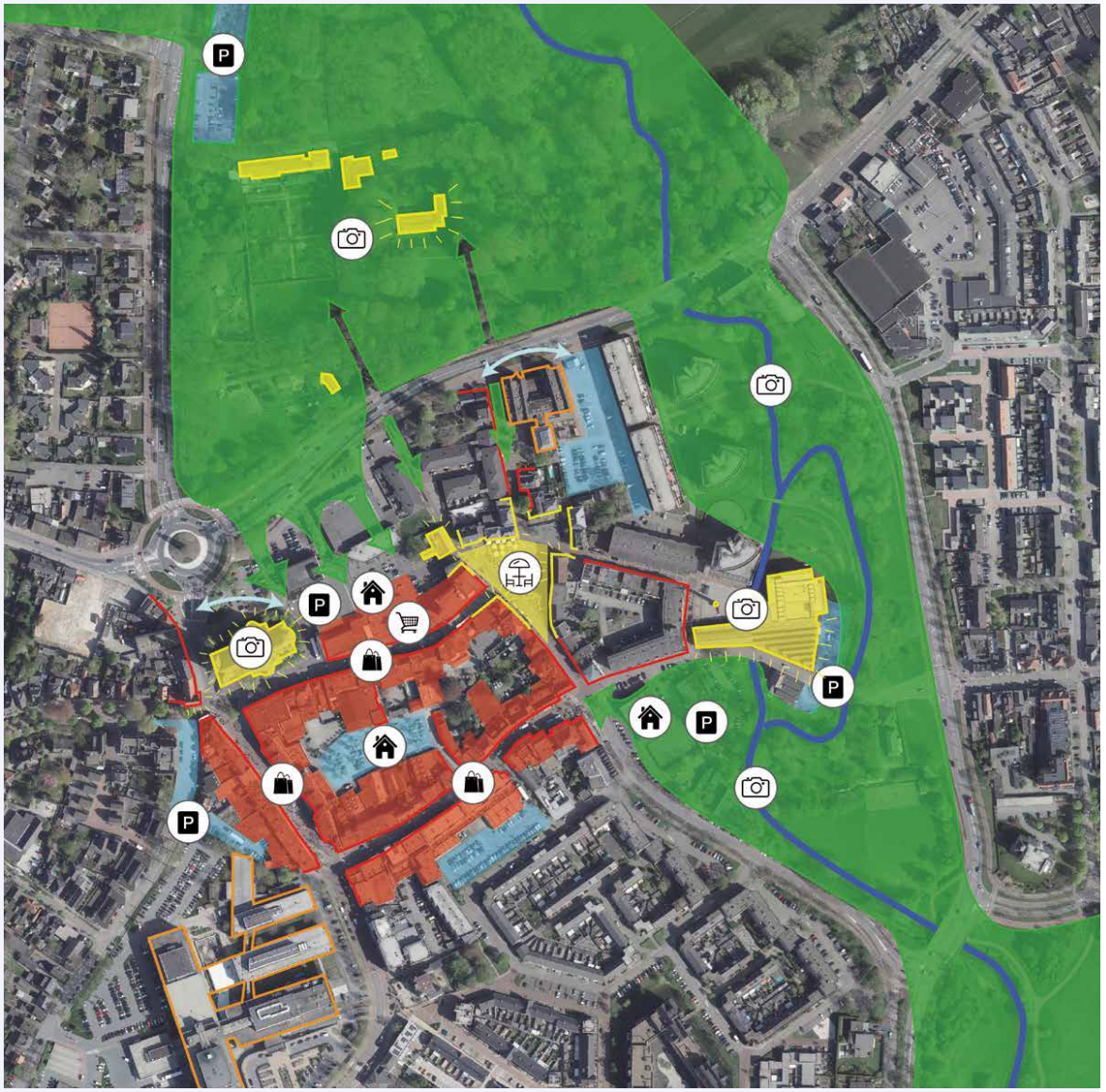




2.2 Ruimtelijke keuzes en ambities inzichtelijk gemaakt

De ontwikkelingsvisie vormt de basis voor de uitwerking van de opgaven in het centrum van Geldrop. In de visie zijn keuzes gemaakt over (onder andere) ruimtelijke en functionele ingrepen in het centrum.

Op de volgende pagina's worden de ruimtelijke (en functionele) uitgangspunten uit de ontwikkelingsvisie beschreven en geïllustreerd aan de hand van de kaarten uit deze visie.



2.2.1 Deelkaart parkeren en ontsluiting

De uitgangspunten in de ontwikkelingsvisie zijn:

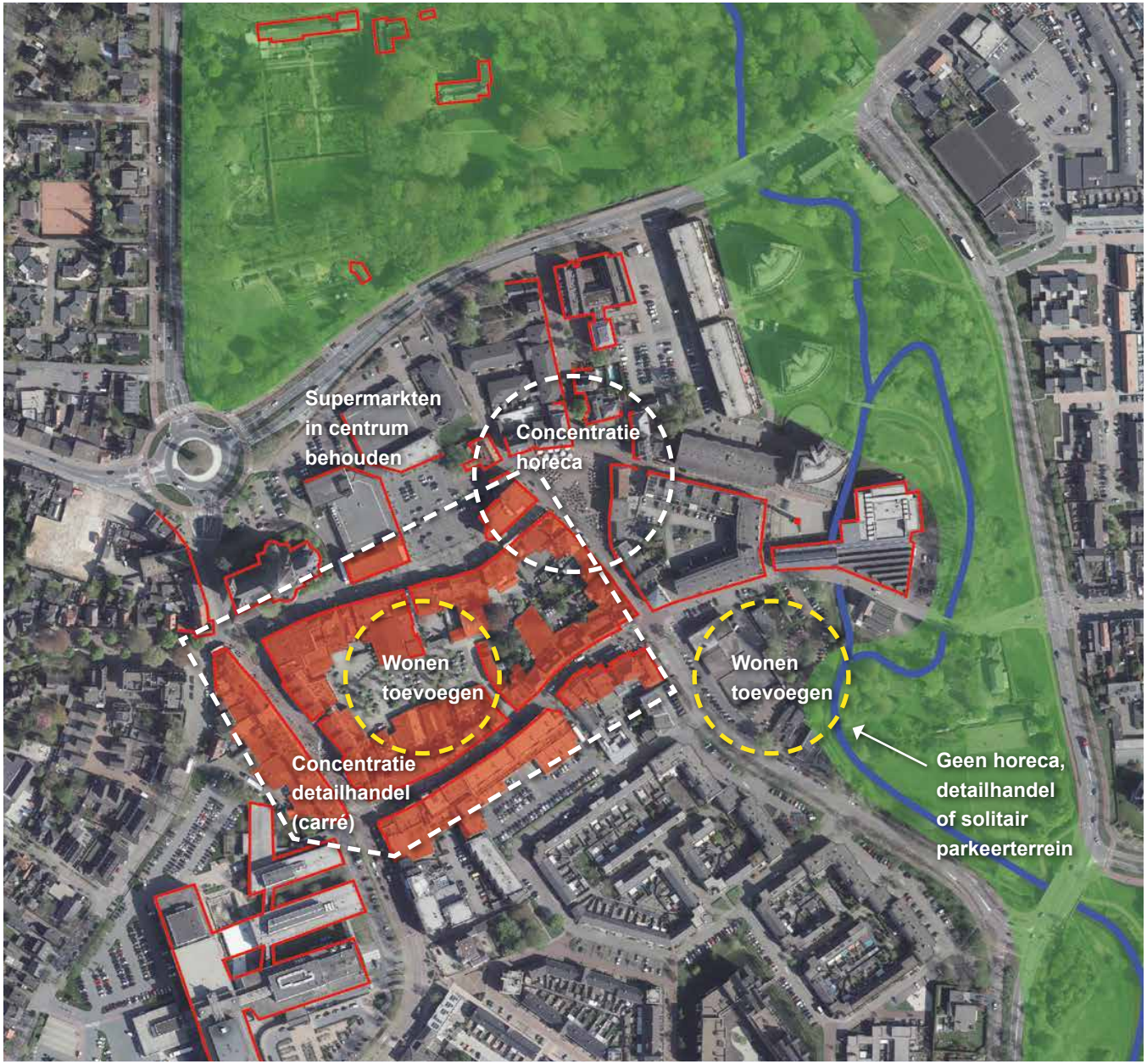
- Een goede (auto-)bereikbaarheid is essentieel;
- Een economische dynamiek is nog altijd afhankelijk van de bereikbaarheid met de auto en de fiets en daarna te voet;
- Creëren van meer autovrije gebieden op lange termijn t.b.v. de verblijfskwaliteit (o.a. horecaplein);
- Autobezit stijgt nog steeds (in kleine kernen);
- Het parkeren in het centrum wordt door passanten als verbeterpunt gezien;
- Op sommige dagen is er een tekort aan parkeerplaatsen in het centrum;
- De parkeervoorzieningen voor langparkeren worden bij voorkeur aan de randen van het centrum gesitueerd;
- De aansluitingen van het centrum op het hoofdwegennet dienen goed en veilig te worden vormgegeven.



2.2.2 Deelkaart functies

De uitgangspunten in de ontwikkelingsvisie zijn:

- Creëren van een compact cluster met detailhandel, mede door actief leegstand te bestrijden en verspreide bewinkeling tegen te gaan;
- Concentreren van horeca aan het horecaplein;
- Woningen aan het Bezorgershof toevoegen;
- De twee supermarkten behouden vanwege de aantrekkingskracht van bezoekers naar het centrum;
- Locatie postkantoor is geschikt voor wonen met eventueel maatschappelijke functies in de plint;
- Toevoegen en bevorderen van wonen boven winkels;
- Mogelijk andere functies (behalve wonen) op de begane grond (in de plint) waar dat mogelijk en wenselijk is;
- Het centrum vergroenen en verduurzamen;
- Alle ingrepen in het stedelijk weefsel of de structuur van het centrum moeten een meerwaarde hebben voor het verbeteren van de functies in en rondom het centrum.



2.2.3 Deelkaart bebouwing en openbare ruimte

De uitgangspunten in de ontwikkelingsvisie zijn:

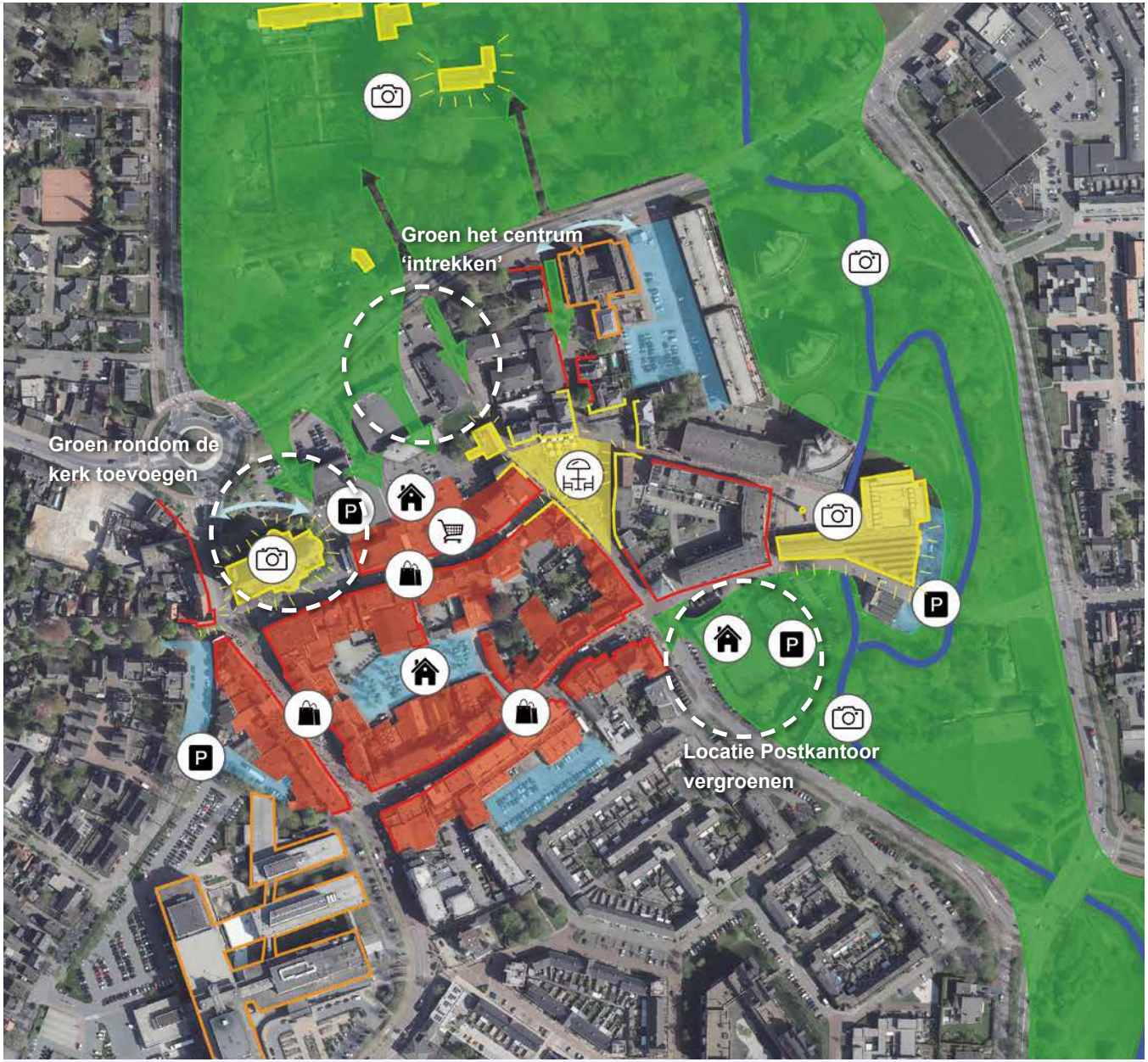
- Nieuwe initiatieven moeten een meerwaarde hebben voor het centrum. Uitgangspunt is authenticiteit en eigenheid van het centrum en daarmee het behoud van karakteristieke, waardevolle panden en bomen;
- Herontwikkeling/straatwand herstellen aan de zijde van het marktplein/de Heuvel;
- Geen verbinding voor autoverkeer ter plaatse van het voormalig ABN pand;
- Toekennen van een passende invulling van de locatie van het voormalig ABN pand;
- Transformatiemogelijkheden Bezorgershof onderzoeken;
- Iconen centrum (Landgoed het Kasteel, Geldrop, de St. Brigidakerk, het Weverijmuseum met Centrum Hofdael, de Kleine Dommel en het St. Anna Ziekenhuis) met elkaar verbinden en het creëren van zichtlijnen.



2.2.4 Deelkaart groen

De uitgangspunten in de ontwikkelingsvisie zijn:

- Centrum vergroenen en verduurzamen;
- Het groen van de kasteeltuin en het beekdal het centrum ‘intrekken’, ofwel betere verbindingen en zichtlijnen maken;
- Groen rondom de kerk realiseren.



3 Aanpak ruimtelijk kader centrum

3.1 Ontwikkelingsvisie concreet maken

Om de aspecten uit de ontwikkelingsvisie een stap verder te brengen is het noodzakelijk om te komen tot ruimtelijke (en functionele) kaders voor de (woningbouw-)opgave in het centrum van Geldrop. De ruimtelijke verkenning en kaders fungeren als startpunt voor gerichtere discussies over (on-) wenselijke ruimtelijke en functionele transformaties in het centrum, en de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de (woningbouw-)opgave. Ze bieden tevens houvast voor de nadere uitwerking van de woningbouwplannen. Ze geven daarmee richting aan de ambitie voor het centrum van Geldrop.

Nadat de ruimtelijke en functionele kaders zijn vastgesteld, kunnen deze planologisch en juridisch worden verankerd in een bestemmingsplan.



3.2 Stappenplan ruimtelijk kader

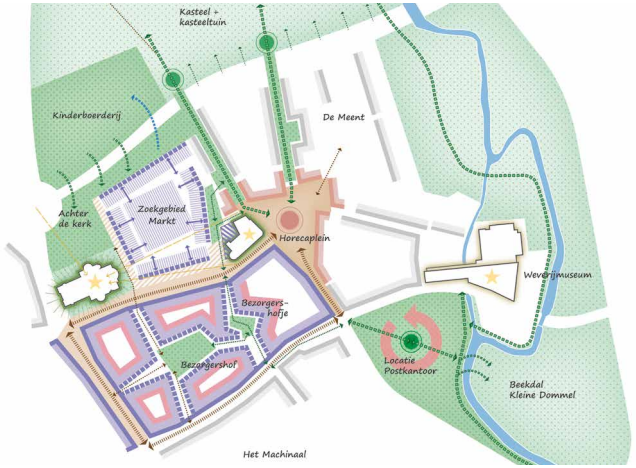
De stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische uitgangspunten en kaders voor de ontwikkeling van het centrum worden in 3 stappen beschreven en geïllustreerd. De stappen gaan van grof (globale ambities en keuzes) naar fijn (gedetailleerde voorbeelduitwerking).

Het stappenplan is als volgt opgebouwd:



1. Ambities en gemaakte keuzes

Beschrijft de ambities en reeds gemaakte keuzes, zoals (o.a.) geformuleerd in de ontwikkelingsvisie (zie vorig hoofdstuk). Deze ambities en keuzes zijn uitgesplitst naar de belangrijkste ontwikkelingsgebieden.



2. Ruimtelijke uitgangspunten

De ambities en reeds gemaakte keuzes zijn vertaald naar ruimtelijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn beschreven en geïllustreerd aan de hand van de belangrijkste (hoofd-)structuren voor het centrum, namelijk:

- De groenstructuur;
- De bebouwingsstructuur;
- De verkeersstructuur (incl. parkeren).



3. Ruimtelijke kaders

De ruimtelijke kaders bieden houvast voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de (woningbouw-)plannen. Deze dienen als inspiratiebron, leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Ze zorgen derhalve dat de ambitie tot uitdrukking komt in de bouwplannen. De ruimtelijke kaders worden opgedeeld in:

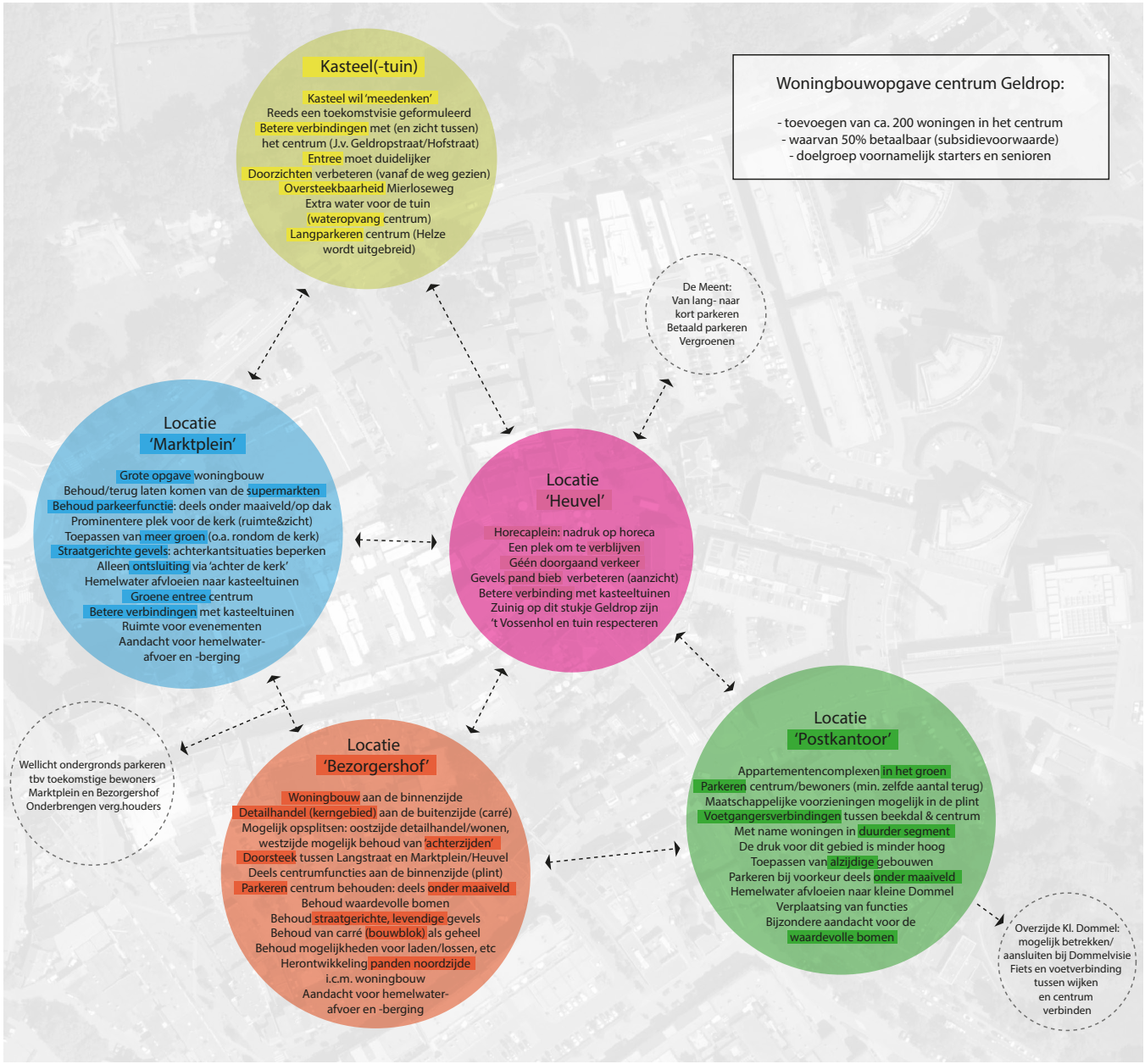
- Algemene ruimtelijke kaders;
- Specifieke ruimtelijke kaders voor de drie deelgebieden.

4 Ambities en gemaakte keuzes

Het overzicht beschrijft de ambities en reeds gemaakte keuzes, zoals (o.a.) geformuleerd in de ontwikkelingsvisie (zie vorig hoofdstuk). Deze ambities en keuzes zijn uitgesplitst naar de belangrijkste ontwikkelingsgebieden. Deze gebieden zijn:

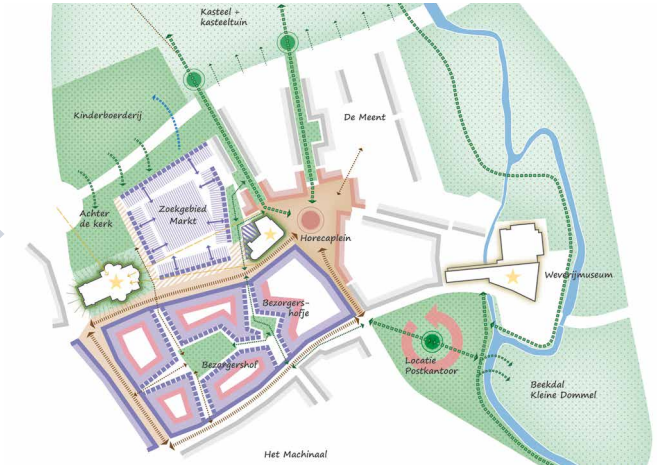
- Locatie Bezorgershof;
- Locatie Marktplein;
- Locatie Postkantoor;
- Locatie Heuvel;
- Kasteel(-tuin).

In nevenstaande cirkels worden de gemaakte keuzes en ambities puntsgewijs beschreven.



1. Ambities en gemaakte keuzes

Beschrijft de ambities en reeds gemaakte keuzes, zoals (o.a.) geformuleerd in de ontwikkelingsvisie (zie vorig hoofdstuk). Deze ambities en keuzes zijn uitgesplitst naar de belangrijkste ontwikkelingsgebieden.



2. Ruimtelijke uitgangspunten

De ambities en reeds gemaakte keuzes zijn vertaald naar ruimtelijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn beschreven en geïllustreerd aan de hand van de belangrijkste (hoofd-)structuren voor het centrum, namelijk:

- De groen- en waterstructuur;
- De bebouwingsstructuur;
- De verkeersstructuur (incl. parkeren).

3. Ruimtelijke kaders

De ruimtelijke kaders bieden houvast voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de (woningbouw-)plannen. Deze dienen als inspiratiebron, leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Ze zorgen derhalve dat de ambitie tot uitdrukking komt in de bouwplannen. De ruimtelijke kaders worden opgedeeld in:

- Algemene ruimtelijke kaders;
- Specifieke ruimtelijke kaders voor de drie deelgebieden.

5 Ruimtelijke uitgangspunten

Aan de ruimtelijke uitgangspunten liggen enkele vertrekpunten ten grondslag. Dit zijn de belangrijkste (beleids-)kaders uit (o.a.) de ontwikkelingsvisie voor het centrum en uit de subsidievoorwaarden van het Rijk:

- Er worden ca. 200 woningen aan het centrum toegevoegd, waarbij het merendeel een plek krijgt op de locaties Marktplein, Bezorgershof en Postkantoor. De woningen zijn overwegend bedoeld voor starters en senioren;
- De supermarktfunctie in het centrum (2 supermarkten) blijft behouden;
- Er wordt op strategische plekken detailhandel toegevoegd;
- De autobereikbaarheid van het centrum mag niet afnemen.

Parkeren

Het huidige aantal parkeerplaatsen in het centrum mag niet afnemen. Daarnaast zal voor de nieuwbouw de gemeentelijke parkeernormen van toepassing zijn. Voor de parkeerverdeling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bezoekers supermarkten (kort parkeren): parkeren in de openbare ruimte, nabij de entree van de supermarkt;
- Bezoekers centrum: bij voorkeur in de openbare ruimte, op maaiveldniveau;
- Lang parkeren centrum: parkeren bij voorkeur buiten het kernwinkelgebied, aan de randen van het centrum;
- Toekomstige (en mogelijk deels huidige) bewoners: parkeren bij voorkeur in een parkeergarage;
- Vergunninghouders: parkeren eveneens bij voorkeur in een parkeergarage.
- Verdere uitwerking vindt plaats in de lokale bereikbaarheidsagenda.



5.1 Groen- en waterstructuur

Belangrijke uitgangspunten:

- Centrum vergroenen
- Groene verbindingen met de omgeving
- Groen beleefbaar maken

- Locatie **Postkantoor vergroenen:** inrichten als een hoogwaardigde **groene schakel** tussen het beekdal en het centrum;
- Mogelijk ook de andere zijde van de Kleine Dommel bij de ontwikkeling betrekken;
- Kasteeltuin beter en op meerdere plekken verbinden met het centrum: realiseren (en herstellen) van **groene verbindingen** tussen Heuvel en kasteeltuin;
- Groen kasteeltuin en kinderboerderij 'over de Mierloseweg' trekken: geen harde grens maar een **groene verbinding en inbedding** tot aan de kerk (met behoud van parkeerfunctie);
- Schaalverkleining toepassen en 'groene parels' verbinden: een aantrekkelijke route creëren door middel van een **sequentie van groene hofjes en informele pleintjes** (o.a. Vossenhol en Bezorgershof);
- De verstopte **kasteeltuin zichtbaar** maken vanuit het centrum en (met name) vanaf de Mierloseweg;
- **Beekdal en kasteeltuin beter benutten en beleefbaar maken** door het wandelnetwerk uit te breiden en op elkaar aan te laten sluiten;
- De iconen van het centrum nadrukkelijker **koppelen met groen** (gevel bieb mogelijk vergroenen, groen rondom de kerk, etc.);
- Behoud van (karakteristieke en waardevolle) bomen;
- Aandacht voor de hemelwaterberging en -afvoer, door het (o.a.) te combineren met de inrichting van de openbare ruimte.



5.2 Bebouwingsstructuur

Belangrijke uitgangspunten:

- Dorpse schaal en maat
- De mens staat centraal, niet de auto
- Verdichting en schaalverkleining

- **Bebouwingsstructuur intact houden** en waar mogelijk herstellen/versterken met een nieuwe straatwand;
- **Hoofdstructuur** buitenzijde carré behouden (geen grote doorbraken of onderbrekingen straatwanden). Tevens aanwijzen als kernwinkelgebied (Heuvel, Korte Kerkstraat, Langstraat);
- Het verdichten van het centrum gepaard laten gaan met een **fijnmazigere bebouwingsstructuur**, bijvoorbeeld door middel van een dooradering van de grotere bouwblokken met steegjes, pleintjes en hofjes (schaalverkleining);
- **Ruimtelijk onderscheid** tussen primaire openbare ruimte (Heuvel, Langstraat, etc.) en secundaire openbare ruimte (hofjes, steegjes);
- **Wonen (en groen) op verdieping** en incidenteel op begane grond. Wonen boven winkels bevorderen;
- De te behouden **supermarkten opnemen in de bebouwingsstructuur** (geen solitaire massa's);
- Wooncluster realiseren op locatie Postkantoor, maar groen blijft op deze plek leidend;
- Iconen krijgen een **prominente plek in het stedelijk weefsel**: kerk niet langer 'verloren' in de ruimte maar aan laten sluiten op bebouwingsstructuur. Iconen met elkaar verbinden of zichtbaar maken;
- Respectvol omgaan met de specifieke plek van **'t Vossenhol** in het stedelijk weefsel.
- Respectvol omgaan met **bestaande zichtlijnen;**
- Toepassen van **groene en duurzame architectuur** die uitgaat van de menselijke maat;
- Gevels, positionering en uitstraling van het bibliotheekgebouw verbeteren.



5.3 Parkeren en infrastructuur

Belangrijke uitgangspunten:

- Goede autobereikbaarheid centrum
- Parkeervoorzieningen (voor bezoekers) zijn en blijven belangrijk
- Ondergronds parkeren voor bewoners/vergunninghouders waar mogelijk
- Langparkeren buiten winkelgebied

- **Parkeren** (kwalitatief en kwantitatief) is en blijft **belangrijk** voor een goed functionerend centrum en dient dus behouden te blijven;
- **Goede autobereikbaarheid** en -ontsluiting van het centrum is essentieel;
- 150-200 extra woningen betekent circa 150-200 extra parkeerplaatsen: bij voorkeur parkeerplaatsen voor **bewoners en vergunninghouders onder maaiveld (of inpandig) realiseren**;
- **Langparkeren bij voorkeur net buiten het centrum**;
- Centrumbezoekers **parkeren bij voorkeur op maaiveld** (in de openbare ruimte), supermarktbezoekers parkeren op maaiveld én 'voor de deur';
- Locatie Postkantoor: groene ambitie betekent een beperkt aantal parkeerplaatsen op maaiveld;
- **Geen autoverkeer op de Heuvel**, ontsluiting via Achter de Kerk gebruiken;
- Overgangen **Mierloseweg verzachten** t.b.v. verbindingen tussen centrum en kasteelpark;
- Verbinding tussen Achter de Kerk en de Meent realiseren t.b.v. overloop parkeren. Hierbij rekening houden met de verbindingen tussen kasteeltuinen centrum (zie groenstructuur).



5.4 Totaalkaart ruimtelijke hoofdstructuur

De nevenstaande kaart toont de beoogde hoofdstructuur van het centrum. Hierin komen de hiervoor beschreven uitgangspunten voor de groen- en waterstructuur, de bebouwingsstructuur en de parkeer- en infrastructuur samen.

De belangrijkste uitgangspunten samengevat:

Groen- en waterstructuur:
- Centrum vergroenen
- Groene verbindingen
- Groen beleefbaar maken

Bebouwingsstructuur:
- Dorpse schaal en maat
- De mens staat centraal, niet de auto
- Verdichting en schaalverkleining

Parkeren en infrastructuur:
- Goede autobereikbaarheid centrum
- Parkeervoorzieningen (voor bezoekers) zijn en blijven belangrijk
- Ondergronds parkeren voor bewoners/vergunning-houders waar mogelijk
- Langparkeren buiten winkelgebied



1. Ambities en gemaakte keuzes

Beschrijft de ambities en reeds gemaakte keuzes, zoals (o.a.) geformuleerd in de ontwikkelingsvisie (zie vorig hoofdstuk). Deze ambities en keuzes zijn uitgesplitst naar de belangrijkste ontwikkelingsgebieden.

2. Ruimtelijke uitgangspunten

De ambities en reeds gemaakte keuzes zijn vertaald naar ruimtelijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn beschreven en geïllustreerd aan de hand van de belangrijkste (hoofd-)structuren voor het centrum, namelijk:

- De groenstructuur;
- De bebouwingsstructuur;
- De verkeersstructuur (incl. parkeren).



3. Ruimtelijke kaders

De ruimtelijke kaders bieden houvast voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de (woningbouw-)plannen. Deze dienen als inspiratiebron, leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Ze zorgen derhalve dat de ambitie tot uitdrukking komt in de bouwplannen. De ruimtelijke kaders worden opgedeeld in:

- Algemene ruimtelijke kaders;
- Specifieke ruimtelijke kaders voor de drie deelgebieden.

6 Ruimtelijke kaders

De ruimtelijke kaders bieden houvast voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de (woningbouw-)plannen. Deze dienen als inspiratiebron, leidraad en toetsingskader voor de uitgewerkte plannen voor het centrum. Ze zorgen derhalve dat de ambitie voor het centrum als geheel en voor de drie deelgebieden tot uitdrukking komt.

De ruimtelijke kaders bestaan uit algemene kaders voor het gehele centrum (hoofstuk 6) en locatiespecifieke kaders voor de locaties Bezorgershof (hoofstuk 7), Marktplein (hoofstuk 8) en Postkantoor (hoofstuk 9). Op deze locaties zullen de meeste woningen worden toegevoegd.

6.1 Algemene ruimtelijke kaders

De volgende ruimtelijke kaders zijn voor het centrum als geheel:

- Dorpse schaal en maat, diversiteit, oriëntatie en rooilijnen;
- Stedenbouwkundige korrel en verticale geleding;
- Aantrekkelijke, levendige plinten;
- Karakteristieke bebouwing.

In de ruimtelijke kaders komen niet alle aspecten voor beeldkwaliteit aan bod. Voor een aanvullend beeldkwaliteitskader wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan: 'Centrum Geldrop, een plek met hart' (vastgesteld juli 2016).



6.2 Dorpse schaal en maat, diversiteit, oriëntatie en rooilijnen

- De organische groei van de aaneengesloten **perceelsgewijze ontwikkeling** van het centrum heeft geresulteerd in een diversiteit in bouwstijl, maat en vorm van de bebouwing. De ruimtelijke samenhang is ontstaan door de oriëntatie van de bebouwing op de straat, uniformiteit in hoofdvorm (veelal twee of drie bouwlagen met kap), en de aaneengesloten rooilijn van de besloten bouwblokken;
- **Behoud deze ruimtelijke structuur** van deze aaneengesloten perceelsgewijze ontwikkeling van het bebouwingsweefsel, met eenduidige rooilijnen, grenzend aan de openbare ruimte. Gebouwen begrenzen immers de ruimte en zijn in grote mate bepalend voor de vorm, de structuur en de (verblijfs-)kwaliteit van de openbare ruimte;
- Locatie Postkantoor vormt een uitzondering: hier wordt de **groene inrichting leidend** en zal de bebouwing (één of meerdere massa's) als een enclave in dit groen worden gesitueerd. Alzijdige oriëntatie van deze bebouwing is cruciaal voor de levendigheid van de omliggende groene ruimte, evenals een levendige plint. Dit betekent toepassing van voorzieningen en/of wonen op de begane grond. Bergingen, inpandig parkeren en andere voorzieningen die geen interactie tussen binnen en buiten opleveren, zijn op de begane grond uitgesloten.



Volledig blinde en dichtgeplakte gevels op de begane grond doet afbreuk aan (de beleving van) de openbare ruimte.



Een hoge dichtheid aan straatgerichte gevels met veel interactie tussen binnen en buiten leidt tot een levendige en aantrekkelijke openbare ruimte.

6.3 Stedenbouwkundige korrel en verticale geleding

- De **kleine stedenbouwkundige korrel** en de diversiteit die uit de **geleidelijke perceelsgewijze ontwikkeling** van het centrum voortvloeide is een kwaliteit en dient derhalve behouden te blijven;
- Een kleine stedenbouwkundige korrel zorgt voor **veelkleurigheid, ritmiek, meer voordeuren aan de straat en een afwisselende daklijn en kappenspel;**
- Horizontale geleding in de plint, al dan niet verspreid over meerdere panden, dient te worden voorkomen. Het **individuele karakter van het pand dient leesbaar te zijn en gerespecteerd** te worden;
- Een pandsgewijze opbouw kan tot uitdrukking komen door toepassing van **afwisselende kapvormen, een verspringende rooilijn, gevelopeningen, uitkragingen**, etc. Dit komt tot uitdrukking in de gevel, achter de gevel kan de massa breder zijn en/of een functie kan in meerdere panden zitten;
- Locatie Postkantoor vormt vanzelfsprekend een uitzondering op het bovenstaande.



Figuur 1: De doorlopende gele kleur in de plint doet afbreuk aan het individuele karakter van de historische panden.



Figuur 2: Goed voorbeeld van schaalverkleining door toepassing van verticale geleding bij herontwikkeling. (Voormalig pand Rabobank Geldrop)

6.4 Aantrekkelijke, levendige plinten

- Voor een aantrekkelijke omgeving is het gewenst dat de gebouwen **bijdragen aan de kwaliteit** van de openbare ruimte. Gebouwen begrenzen de ruimte en zijn in grote mate bepalend voor de beleving van die ruimte;
- **Ook de interactie tussen binnen en buiten** is cruciaal voor de levendigheid van de openbare ruimte. Deze interactie vindt veelal plaats in de plint van een gebouw. Een goede **straatgerichte invulling van de plint**, met over de gehele breedte gevelopeningen (ramen en deuren), is derhalve onontbeerlijk;
- Bovenstaande geldt ook voor de (mogelijk toe te voegen) hofjes en steegjes. Ook hier is **levendigheid op de begane grond** cruciaal voor de levendigheid en aantrekkelijkheid;
- Vanzelfsprekend is het niet altijd mogelijk om overal voorkanten te maken en daarmee levendigheid en interactie te creëren. Op de plekken waar geen voorkanten gemaakt kunnen worden, kan er ook op een andere wijze een bijdrage worden geleverd aan een aantrekkelijke openbare ruimte. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van etalages, kunst, groen, gevelopeningen, of andere middelen die bijdragen aan de levendigheid of aantrekkelijkheid.


Keurige nieuwbouw met ruime gevelopeningen doet desondanks niets met de levendigheid van de openbare ruimte vanwege de volledig dichte plint en lege etalage.


Volledig blinde en dichtgeplakte gevel over de gehele gevellengte.

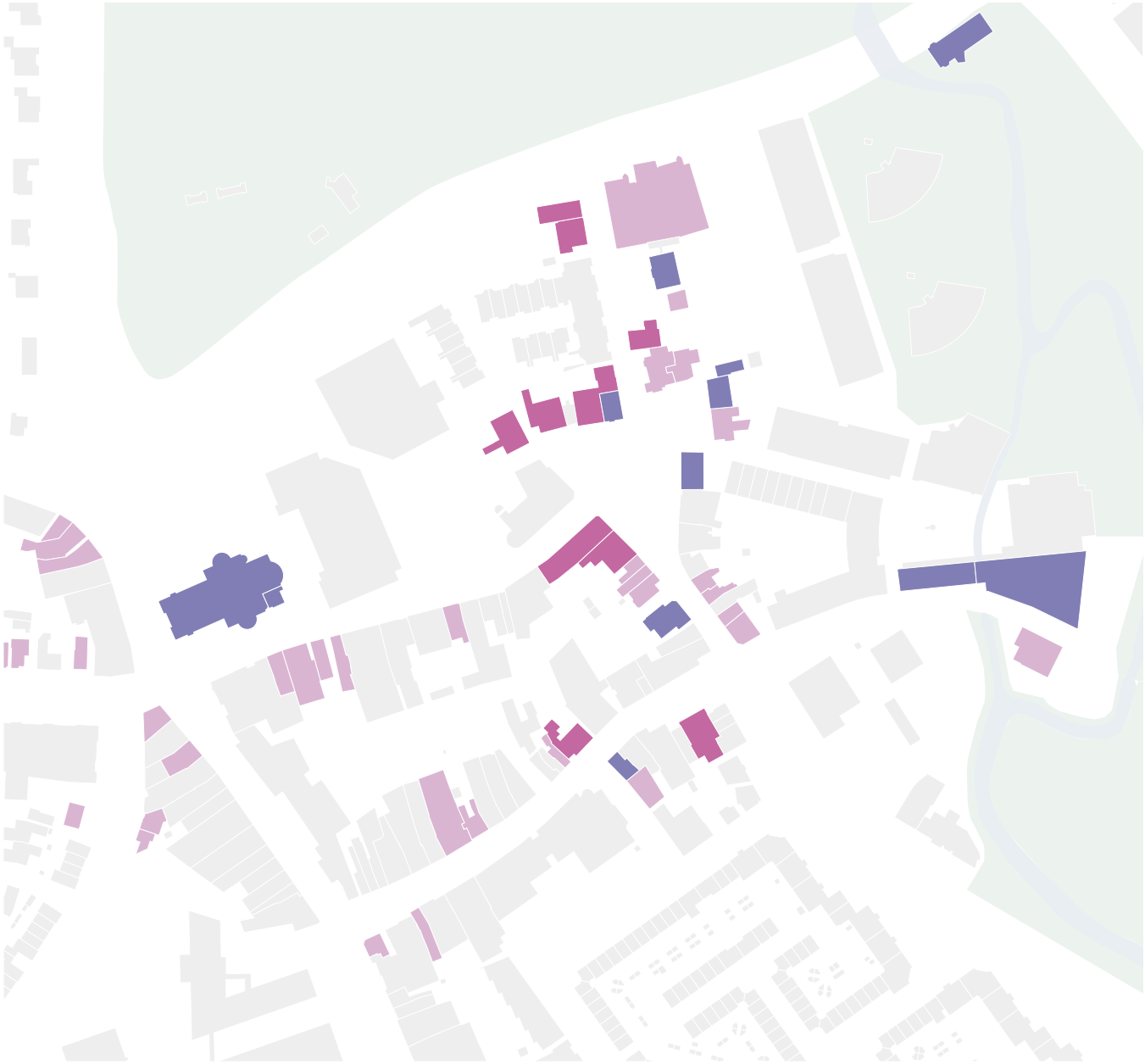

Goed voorbeeld van een dichte, maar toch aantrekkelijke gevel.


Een uitnodigende straatwand.

6.5 Karakteristieke bebouwing

De karakteristieke bebouwing bestaat uit monumenten (gemeenlijke en rijksmonumenten) en bebouwing die geen monumentale status hebben, maar wel karakteristiek zijn.

- Met deze panden dient vanzelfsprekend respectvol omgegaan te worden, zodat de bestaande kwaliteiten niet verloren gaan.



7 Ruimtelijke kaders locatie Bezorgershof

Hierna volgen de ruimtelijke kaders voor de locatie Bezorgershof. Het plangebied omvat het bouwblok tussen de Korte Kerkstraat, de Langstraat, de Heuvel en het Marktplein.

Locatie 'Bezorgershof'

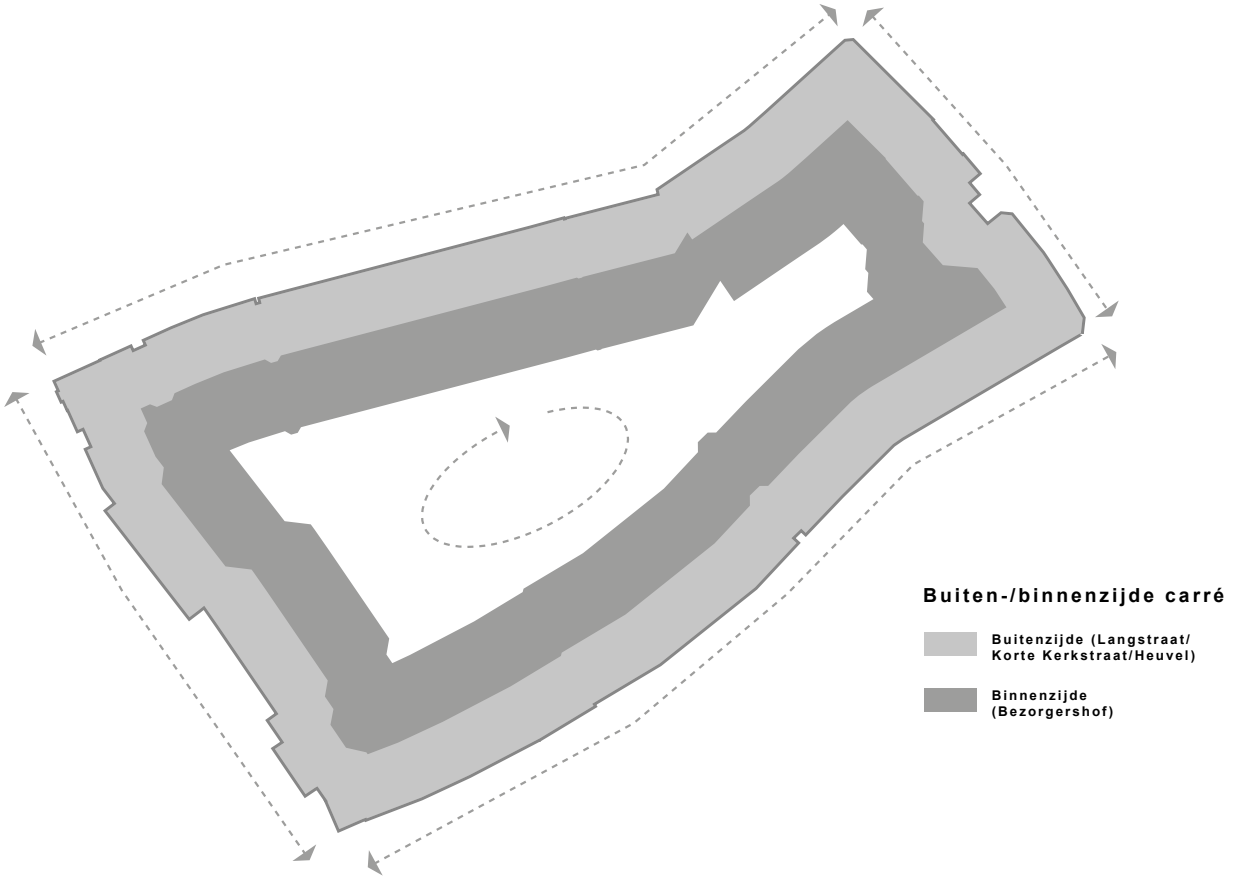
Woningbouw aan de binnenzijde
Detailhandel (kerngebied) aan de buitenzijde (carré)
Mogelijk opsplitsen: oostzijde detailhandel/wonen, westzijde mogelijk behoud van 'achterzijden'
Doorsteek tussen Langstraat en Marktplein/Heuvel
Deels centrumfuncties aan de binnenzijde (plint)
Parkeren centrum behouden: deels onder maaiveld
Behoud waardevolle bomen
Behoud straatgerichte, levendige gevels
Behoud van carré (bouwblok) als geheel
Behoud mogelijkheden voor laden/lossen, etc
Herontwikkeling panden noordzijde i.c.m. woningbouw
Aandacht voor hemelwater-afvoer en -berging



7.1 Bebouwingsstructuur

De buiten- en binnenzijde van het carré
Het carré betreft een besloten bouwblok in het centrum. Het kan worden onderverdeeld in twee afzonderlijke eenheden: een buitenzijde (de zijden aan de Langstraat, Korte Kerkstraat en de Heuvel) en een binnenzijde (het Bezorgershof).

Verdichting van de binnenzijde (Bezorgershof)
De grootste opgave voor het carré ligt aan de binnenzijde van het bouwblok, in het Bezorgershof. Het voornemen is om het hof te verdichten door het toevoegen van woningen en voorzieningen.

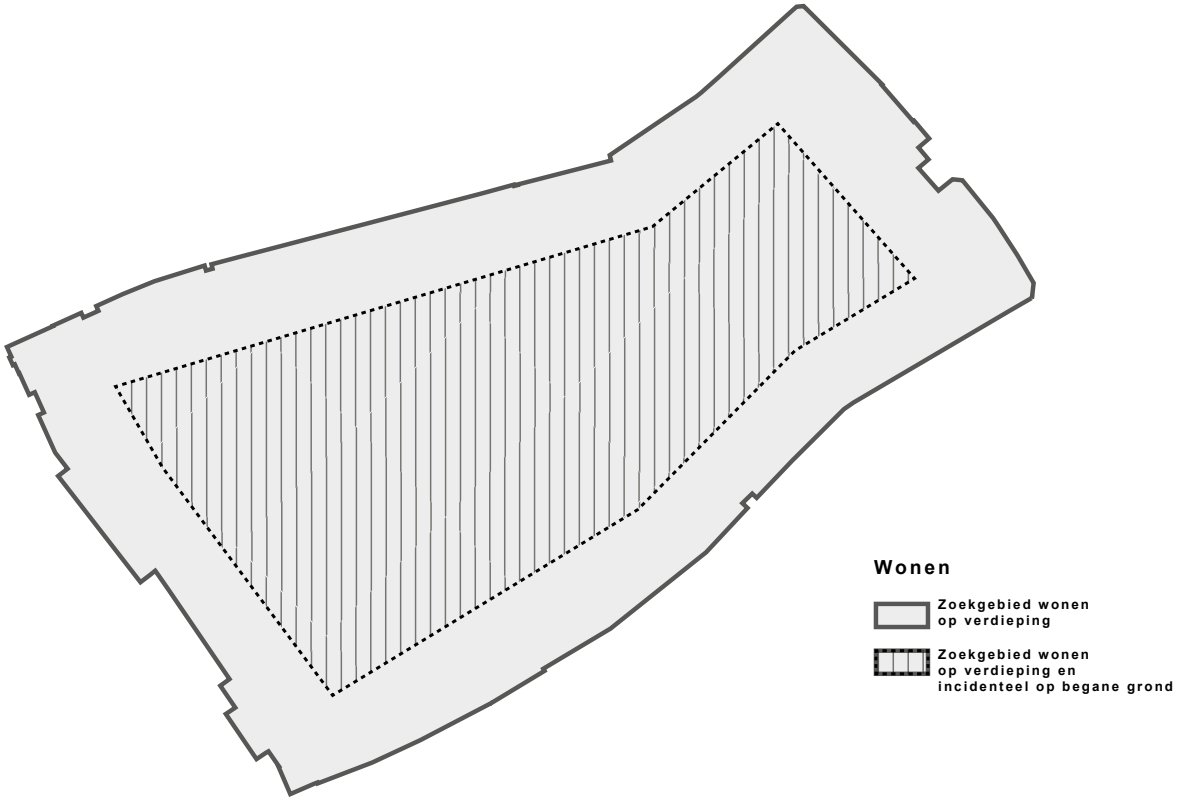


7.2 Zoekgebied wonen

Aan de buitenzijde van het carré wonen de mensen vrijwel uitsluitend op verdieping, omdat de begane grond is voorbehouden voor andere functies. Aan de binnenzijde (het Bezorgershof) zijn woningen op de begane grond denkbaar, mits ze bijdragen aan de kwaliteit en levendigheid van de aangrenzende openbare ruimte.

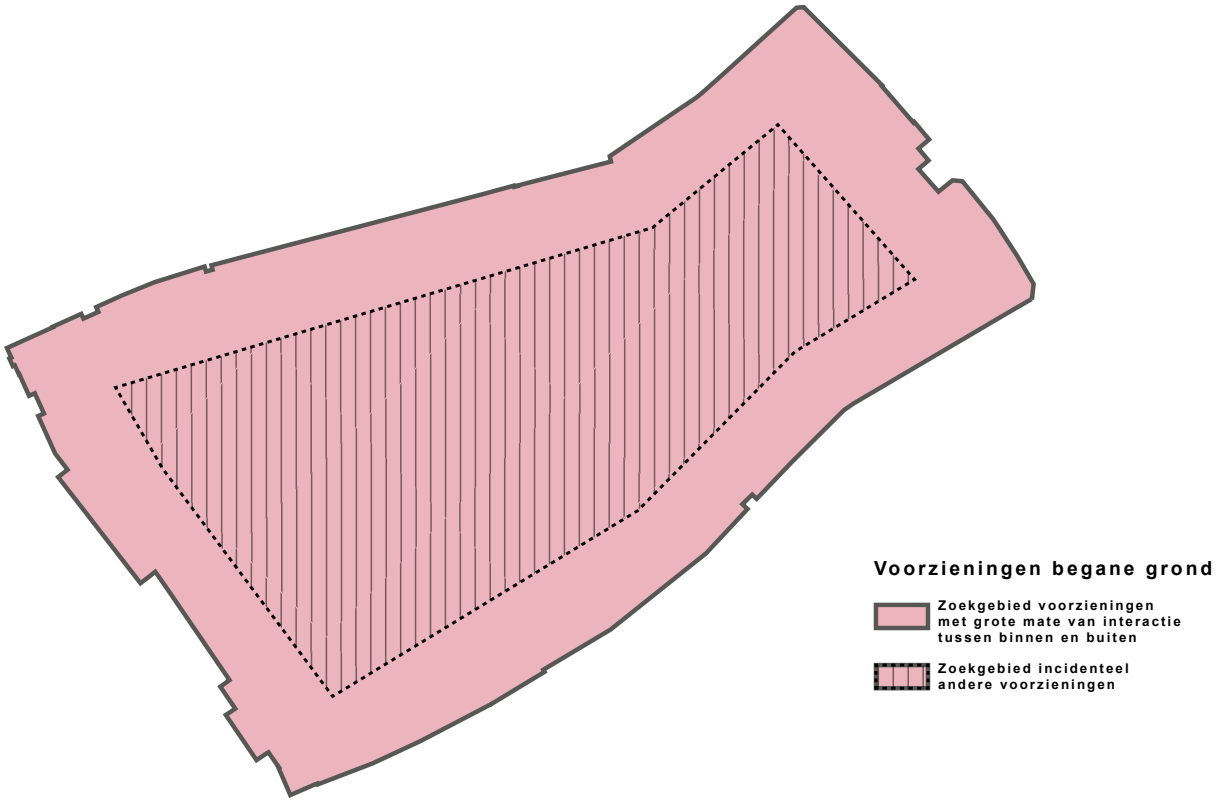
Overgangen openbaar-privé (voor woningen op b.g.)
De overgang tussen openbaar en privé wordt mee-ontworpen in het architectonisch ontwerp van de woningen en bestaat uit een ‘bufferzone of overgangszone’: een (beperkt) opgetilde begane grond, een ondiepe voortuin met muurtje, een groene invulling met plantenbakken, een veranda, een Delftse stoep, etc. Een bufferzone zorgt ervoor dat er een gevoelsmatige barrière tussen het raam en de voorbijganger zit en geeft daardoor net wat meer privacy. Daarnaast stimuleert het sociale interactie.


Overgangszone openbaar-privé.



7.3 Zoekgebied voorzieningen begane grond

Aan de buitenzijde van het carré wordt gestreeft naar een invulling van de begane grond met voorzieningen met een grote mate van interactie tussen binnen en buiten. Dit is immers cruciaal voor de levendigheid en de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied van Geldrop. De mate van interactie tussen binnen en buiten staat hier centraal, niet de aard (detailhandel, horeca, etc.) van de voorziening. De beoogde interactie kan derhalve op veelsoortige wijzen gerealiseerd worden.
Hier zijn andere voorzieningen en/of wonen op de begane grond ook denkbaar, mits dit niet onevenredig ten koste gaat van de levendigheid en sociale veiligheid aldaar, en de plint straatgericht wordt ontworpen.

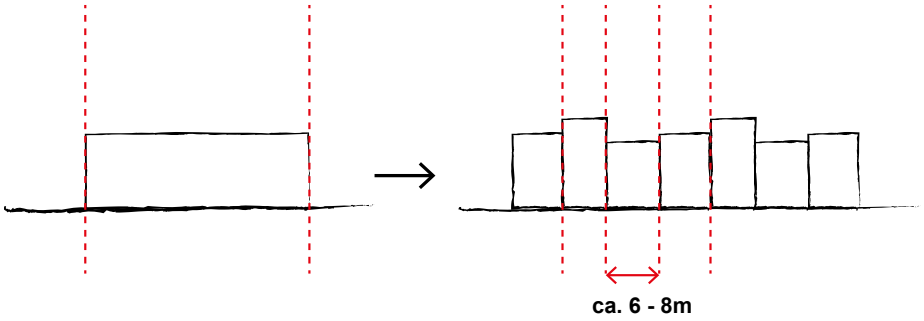


7.4 Schaal en maat bebouwing: stedenbouwkundige korrel

De organische groei van de perceelsgewijze ontwikkeling van het centrum heeft geresulteerd in een diversiteit in bouwstijl, maat en vorm van de bebouwing. Deze pandsgewijze ontwikkeling, de kleine stedenbouwkundige korrel en de diversiteit in bebouwingstypen en -vormen die hieruit voortvloeide, zijn kwaliteiten die behouden en/of terug-gebracht dienen te worden.

Dit kan tot uitdrukking komen door:

- Toepassen van een pands-/perceelsgewijze ontwikkeling, met een gevelbreedte van circa 6-8m breed. Dit komt tot uitdrukking in de gevel, achter de gevel kan de massa breder zijn;
- Toepassen van variatie in bouwstijl.







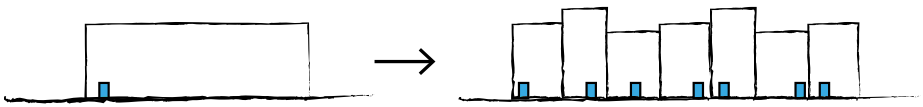
7.5 Schaal en maat bebouwing: aantrekkelijke en levendige plint

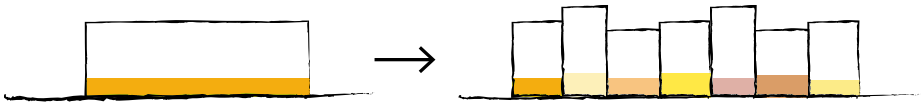
De levendigheid en aantrekkelijkheid van het centrum wordt grotendeels bepaald door de vormgeving en invulling van de bebouwingsplint. Daarom wordt er gestreefd naar:

- Toepassen van een relatief hoge dichtheid aan entrees en gevelopeningen, grenzend aan de openbare ruimte. Er wordt gestreefd naar minimaal één entree per geveleenheid (van ca. 6-8m);
- Toepassen van een gevarieerde, straatgerichte en levendige invulling van de plint.







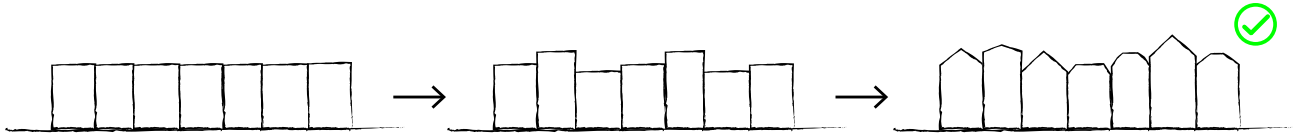


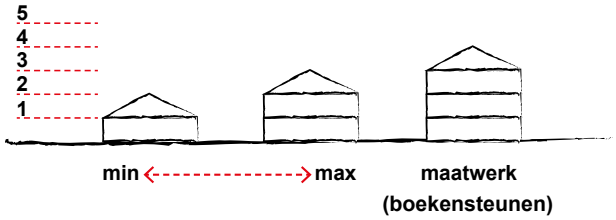




7.6 Bouwhoogten en kapvormen: buitenzijde carré

- Bebouwing in wisselende bouw- en nokhoogte, overwegend in twee bouwlagen met kap
- Toepassen van enkelvoudige bouwmassa's;
- Uitgangspunt is individuele pandsgewijze ontwikkeling gebaseerd op de historisch gegroeide beukmaat van 6 tot 8 meter;
- Maximale korrelgrootte 10 meter;
- Samenvoegen van maximaal twee beukmaten tot één pand is mogelijk, mits de oorspronkelijke percellering in het gevelbeeld zichtbaar blijft;
- Nieuwe ontwikkelingen en bestaande elementen met grotere perceelsbreedte binnen het centrum afzonderlijk benaderen en in overleg met de Welstandscommissie bezien of het gevelbeeld een percellering nodig heeft, dan wel de bestaande kwaliteit gehandhaafd kan blijven;
- Schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak intact blijft;
- (Airco-) installaties en andere ontsierende elementen op het dak mogen vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar zijn.



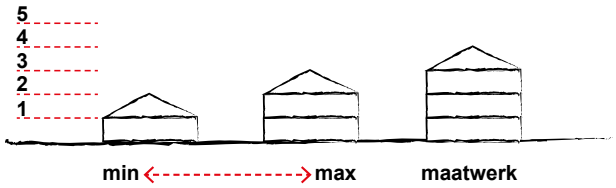


7.7 Bouwhoogten en kapvormen: binnenzijde carré (Bezorgershof)

Aan het Bezorgershof wordt voornamelijk nieuwbouw opgericht. Dit mag zichtbaar worden gemaakt in de bouwvorm en de bouwhoogte.
Aan de binnenzijde van het carré zien we ook bij nieuwbouw het toepassen van een wisselende grootte van volumes en overwegend kapvormen.

Belangrijk is dat het silhouet van het carré aan de buitenzijde in tact blijft, d.w.z. dat de nieuwe bebouwing aan de binnenzijde niet zodanighoog wordt dat het aan de buitenkant van het carré domineert. Er moet een goede balans in komen, waar kan bijvoorbeeld wel en waar niet een accent komen. Zorgvuldigheid is noodzakelijk.

Accenten en platte daken (mits uitgevoerd met een groen dakterras) zijn incidenteel (maatwerk) mogelijk. De nieuwe bouwblokken zijn voorzien van balkons en dakterrassen waar voldoende ruimte is voor groen. Groene gevels worden ingezet om verstening tegen te gaan. De architectuur mag modern en eigenwijs zijn. Tezamen met een levendige plint en aangename openbare ruimtes kan een eigen, verrassende en uitnodigende wereld ontstaan.



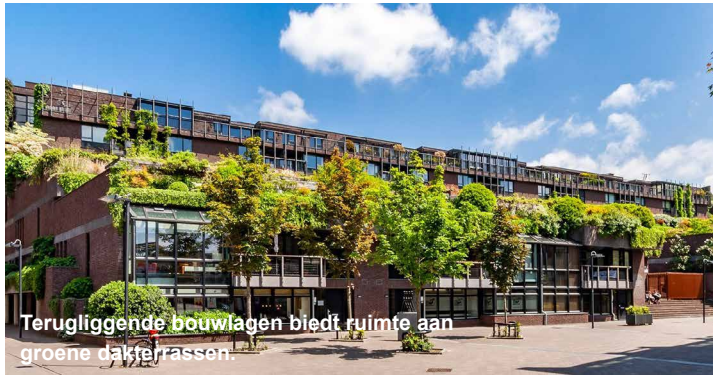





Groen op verschillende niveaus.


Groene daken.




Terugliggende bouwlagen biedt ruimte aan groene dakterrassen.

7.8 Hoekaccenten: buitenzijde carré

- De bebouwing op de hoeken zijn als het ware de ‘boekensteunen’ van het carré;
- De hoekpanden accentueren namelijk (de beslotenheid van) het bouwblok en markeren of benadrukken de aangrenzende, veelal bijzondere plekken, zoals de entree van het centrum, de overgang van plein naar straat, etc.
- Deze bijzondere positie komt tot uitdruking middels een grotere bouwhoogte dan de aangrenzende bebouwing, namelijk vier bouwlagen waarvan de vierde laag een kap betreft;
- Benadrukking van de hoek kan ook middels een verbijzondering in de architectuur;
- Daarnaast dienen de hoekpanden een overhoekse oriëntatie te krijgen.



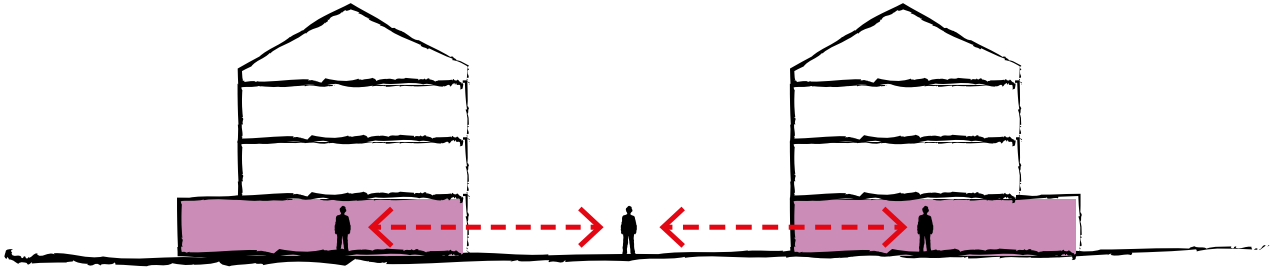






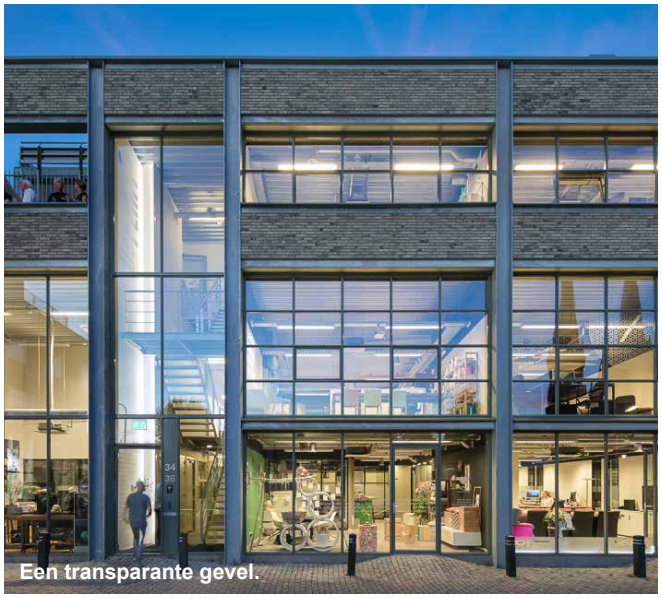
7.9 Plinten bebouwing: interactie tussen plint en straat

- De kwaliteit van de openbare ruimte in het centrum wordt voor een groot deel wordt bepaald door wat er aan de randen (de gevelwanden) gebeurd. Dit werkt vanzelfsprekend ook andersom. Interactie tussen binnen (invulling plint) en buiten (de aangrenzende openbare ruimte) is derhalve cruciaal voor de levendigheid en aantrekkelijkheid van het centrum van Geldrop.
- De gevelwanden aan de buitenzijde en (in mindere mate) aan de binnenzijde van het carré zullen op enige wijze interactie moeten aangaan met de openbare ruimte, om te voorkomen dat er levensloze plekken ontstaan.




De gezelligheid binnen is goed zichtbaar vanaf de straat.

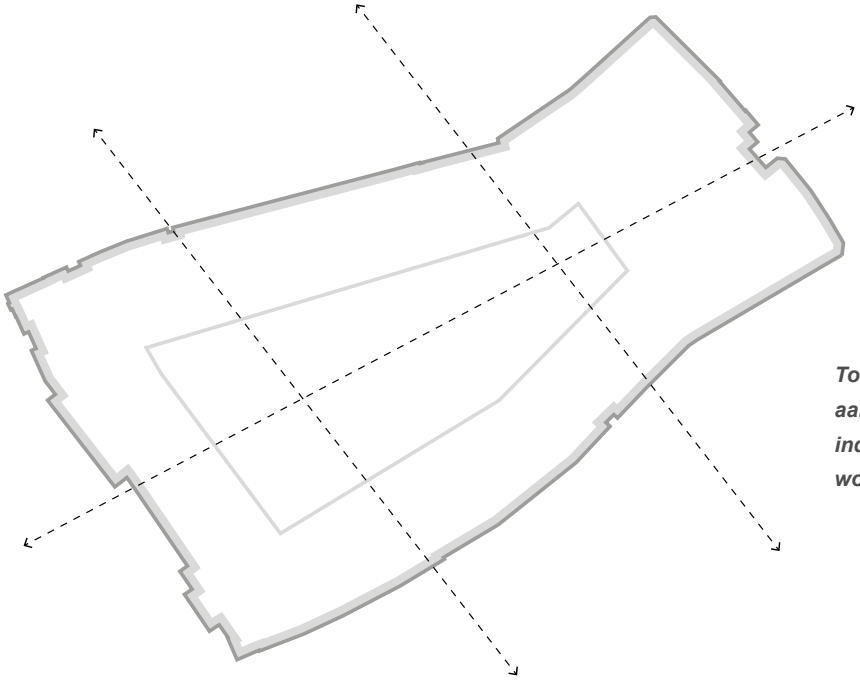

Men ziet wat buiten gebeurt en andersom.


Een transparante gevel.

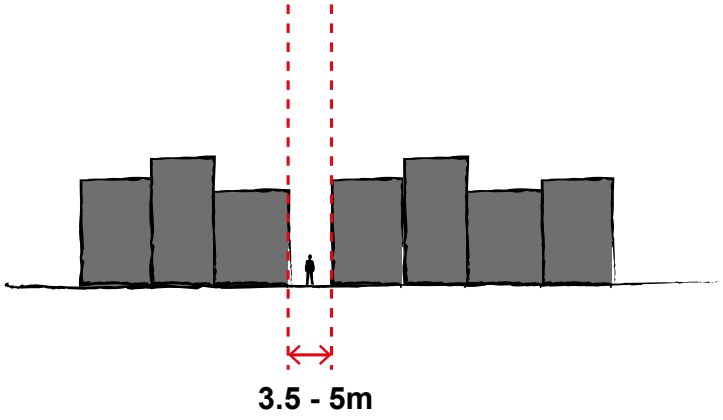
7.10 Openbare ruimte: voetgangersdoorgangen

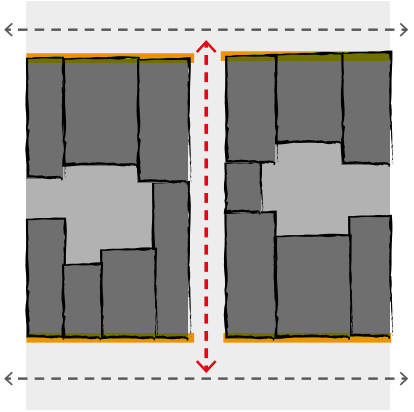
De doorwaadbaarheid van het carré wordt vergroot door de toevoeging van enkele voetgangersdoorgangen. De doorgangen worden zodanig vormgegeven dat het carré als besloten bouwblok behouden blijft. De doorgangen dienen derhalve ondergeschikt te blijven aan de doorlopende straatwand aan de buitenzijde van het carré.

- Nieuwe doorgangen zijn uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer (fietsers/voetgangers);
- Doorgangen doen geen afbreuk aan het bouwblok als geheel;
- De breedte van de doorgangen dient tussen de 3.5 en 5 meter te bedragen. De breedte is echter afhankelijk van de situatie;
- De lengte van de doorgang dient in passende verhouding te staan tot de breedte, en andersom. Dit is afhankelijk van de vormgeving en de toepassing van de ontwerpprincipes;
- Er dient bijzondere aandacht te zijn voor de (zicht-) beëindiging van de doorgang;
- Overbouwde doorgangen zijn uitgesloten.

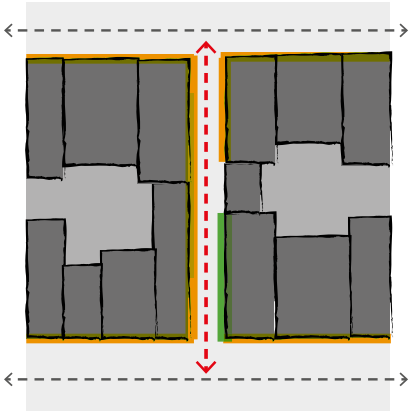


Toevoegen van voetgangersdoorgangen aan het carré. De getoonde doorgangen zijn indicatief, de exacte locaties moet nog bepaald worden.





- Doorgang met uitsluitend blinde wanden: nodigt niet uit en biedt geen aanleiding voor levendigheid. De doorgangen dienen derhalve te voldoen aan het volgende principe. De daarop volgende ontwerpprincipes kunnen mogelijk bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de doorgang.



- Doorgang met straatgerichte gevels/levendige plinten/gedeeltelijk groen: heeft aantrekkingskracht en biedt aanleiding voor levendigheid. Dit is cruciaal voor het Bezorgershof.

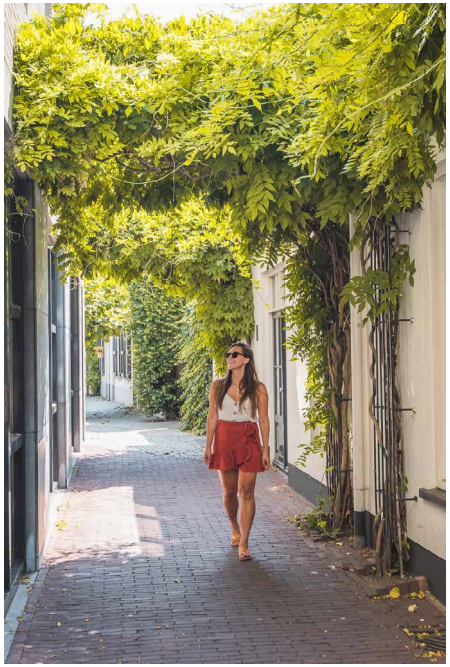


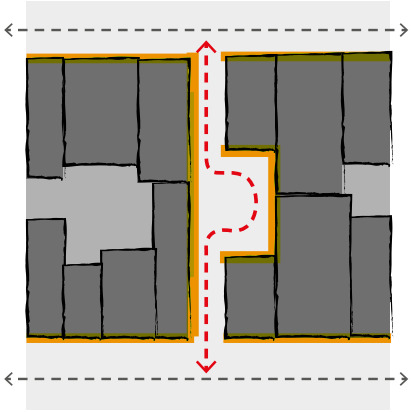
Doorgang met blinde gevel over gehele lengte.



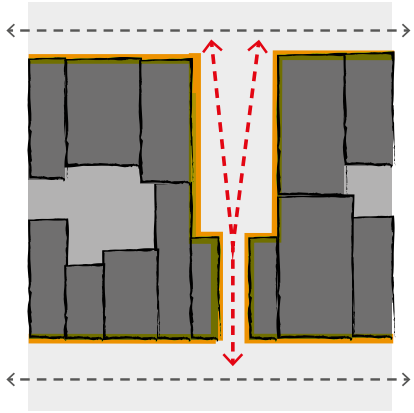
Doorgang met aan weerszijden blinde gevels.







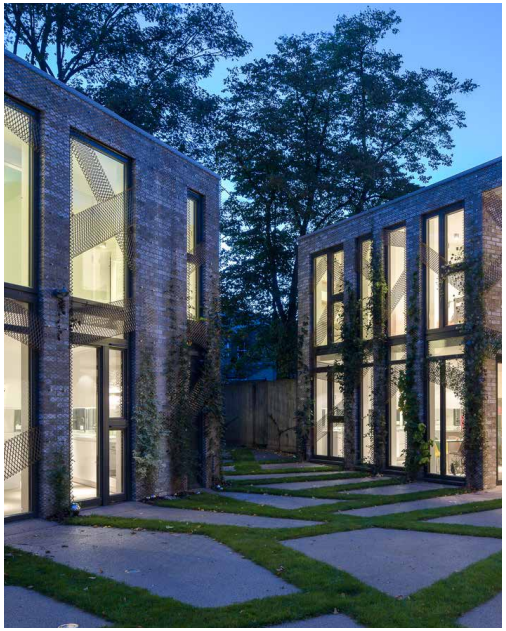
- Doorgangen kunnen korter en daardoor aantrekkelijker worden gemaakt door toepassing van een hofje of pleintje in de doorgang.



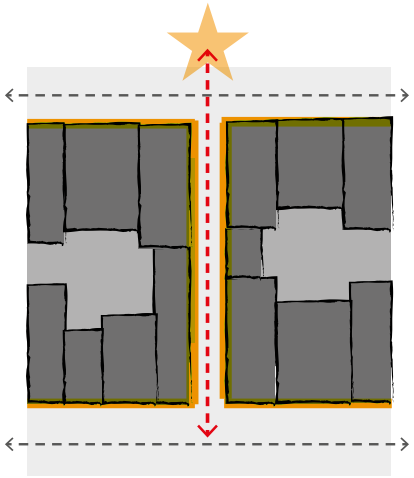
- Wisselende breedten dragen bij aan de aantrekkelijkheid: meer lucht en licht in de doorgang en een afwisselend beeld zonder dat de kleinschaligheid verloren gaat.



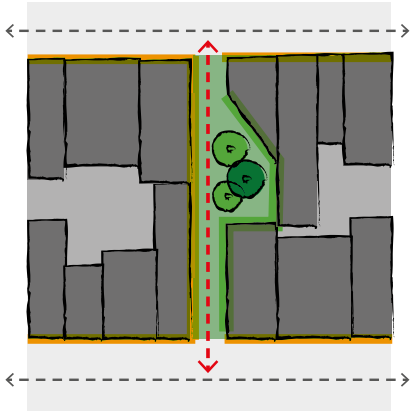




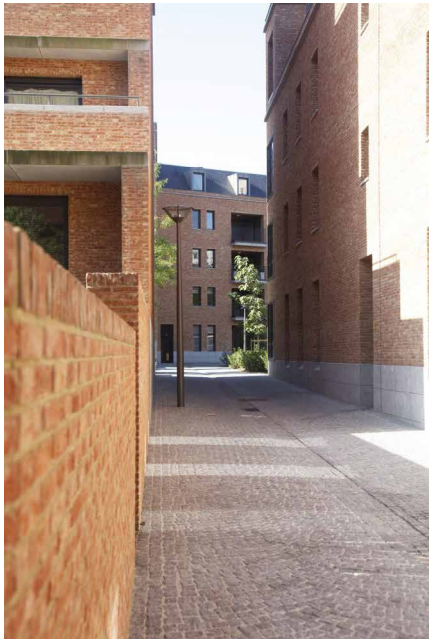


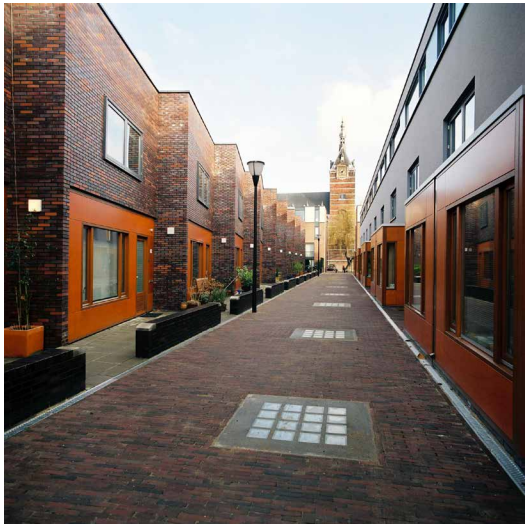


- Een goede zichtbeëindiging draagt bij aan de oriëntatie, de aantrekkelijkheid, de herkenbaarheid en de beslotenheid. Dit kan ook een buigende straatwand of een bijzondere boom zijn.



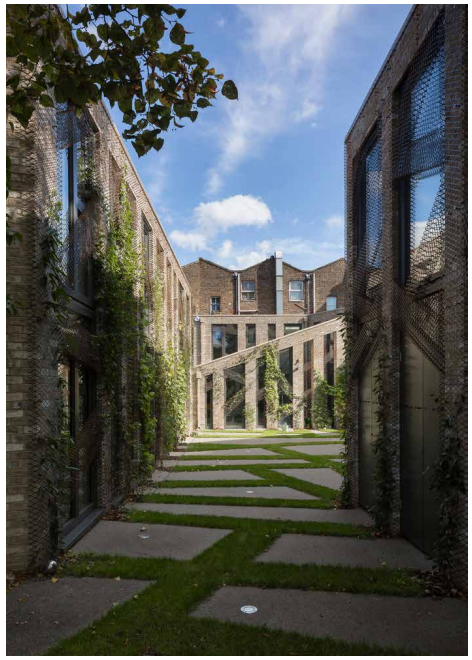
- Groene ruimten dragen eveneens bij aan de aantrekkelijkheid van de doorgang. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van een pocket-park.











7.11 Groen: te behouden groen

Eén boom in het Bezorgershof staat in het gemeentelijk beleid als waardevol aangemerkt. Dit betreft een rode beuk op particuliere grond. Deze beuk dient behouden te blijven.



7.12 Groen: te realiseren groen

Eén van de ambities uit de centrumvisie is het vergroenen van het centrum. Daar waar bebouwing wordt toegevoegd dient daarom ook te worden vergroend; te meer omdat het centrum van Geldrop reeds behoorlijk versteend is.

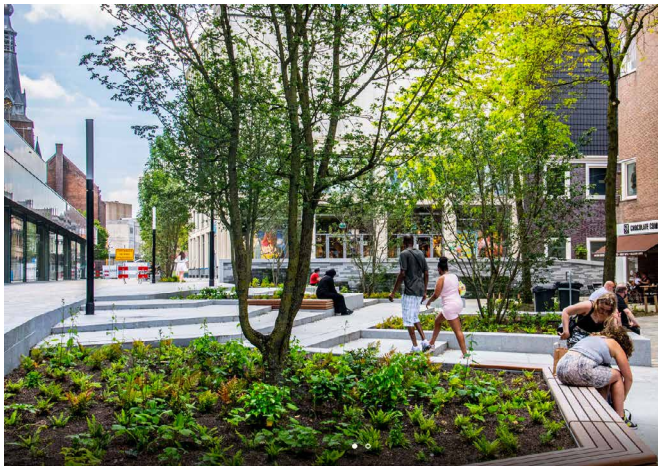
Het creëren van een ‘informele route’ tussen de Langstraat de Heuvel, ‘t Vossenhol en de kasteeltuin (zie groenstructuur par 5.1) biedt mogelijkheden om de route gepaard te laten gaan met de aanleg van groen. Voorbeelden hiervan zijn ‘pocketparken’, verticale tuinen en gevelgroen in bijvoorbeeld de doorgangen en binnenhofjes.

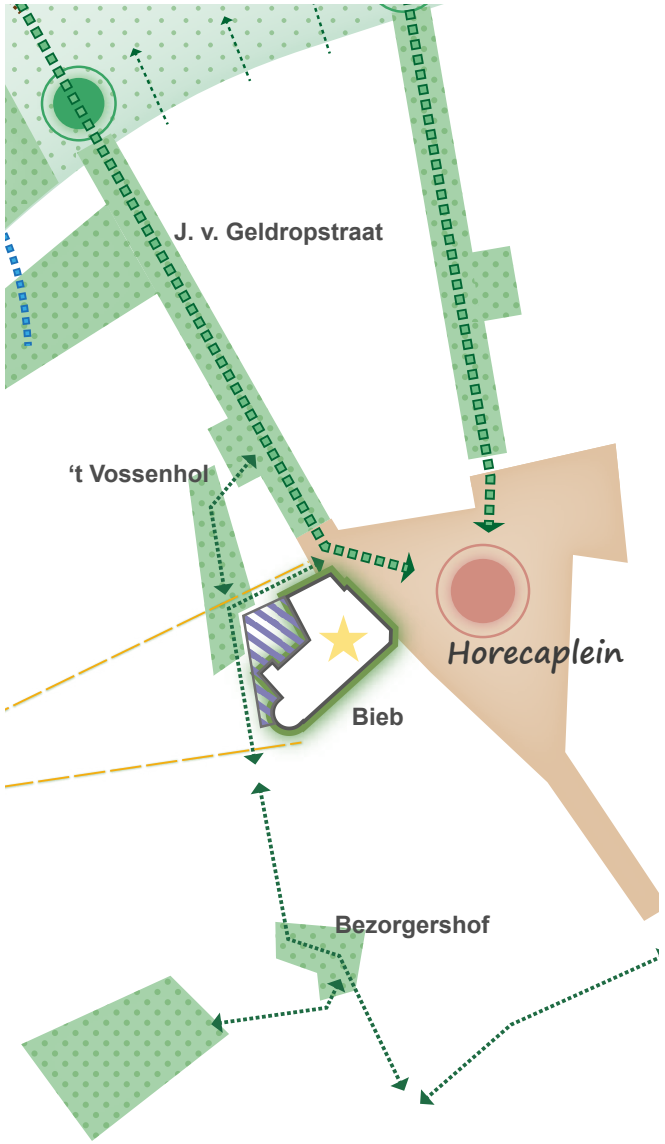
Ook de waardevolle beuk kan onderdeel worden van deze informele route, bijvoorbeeld door het deel te laten uitmaken van een voetgangersdoorgang of een klein hofje.

Daarnaast biedt de beoogde nieuwbouw van de woningen kansen om de locatie vergaand te vergroenen. Te denken valt aan groene daken, gevelgroen, etc.







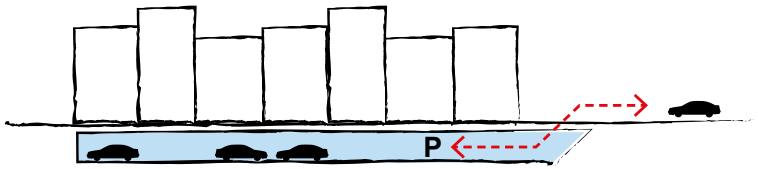


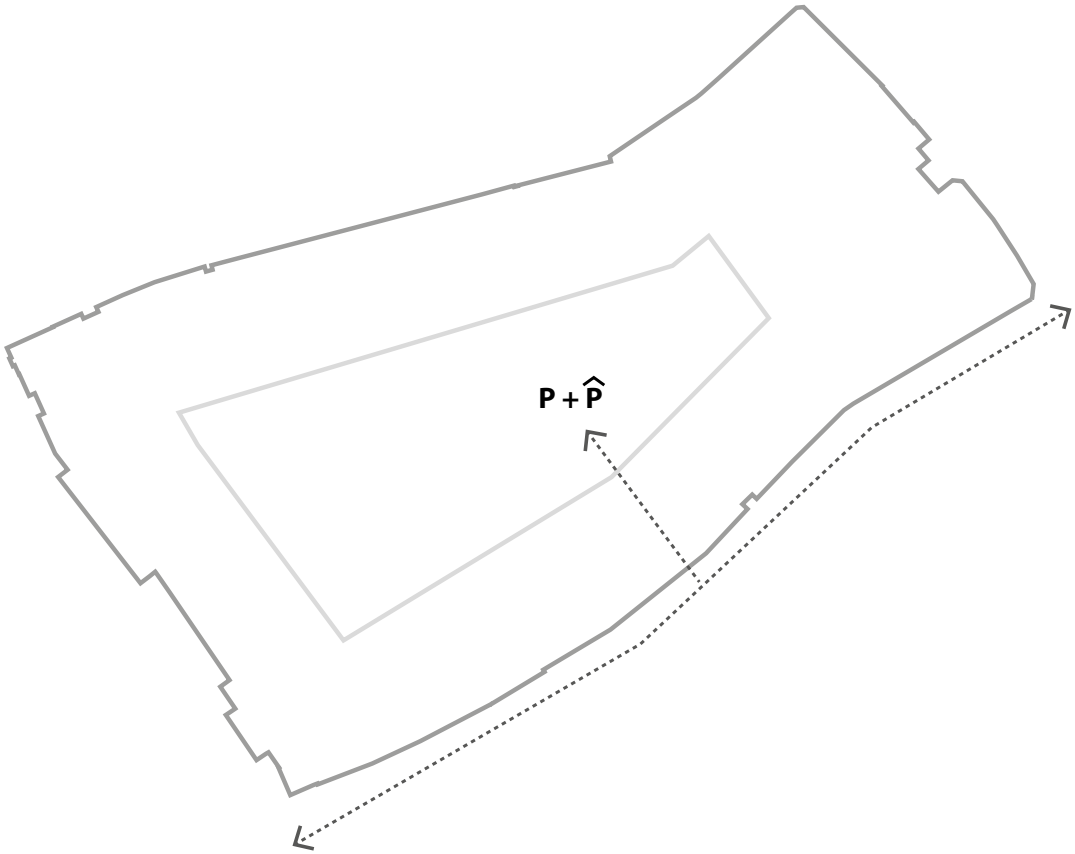
Kansen voor een netwerk van groene ruimten en verbindingen. (uitsnede van de kaart met beoogde groenstructuur)

7.13 Parkeren

Parkeren is en blijft een belangrijke voorziening (hoofduitgangspunt voor het centrum), maar kost relatief veel ruimte.

- Het streven is om het parkeren voor bewoners en vergunninghouders in het Bezorgershof gebouwd (op of onder maaiveld) te laten plaatsvinden;
- Een goed functionerende parkeerplaats voor bezoekers van het centrum blijft op deze plek wenselijk. Het parkeren in de openbare ruimte kan (evenals nu) gecombineerd worden met de laad- en losfunctie. Wel zal deze functie meer ondergeschikt van aard worden;
- Parkeerplaatsen in de openbare ruimte dienen deze zoveel mogelijk te worden geconcentreerd in één parkeervoorziening. Dit om verspreide parkeerplaatsen, en het grotere ruimtebeslag dat hiermee gepaard gaat, te voorkomen;
- De enige autoverbinding (op maaiveld) naar het Bezorgershof zit en blijft aan de Langstraat.







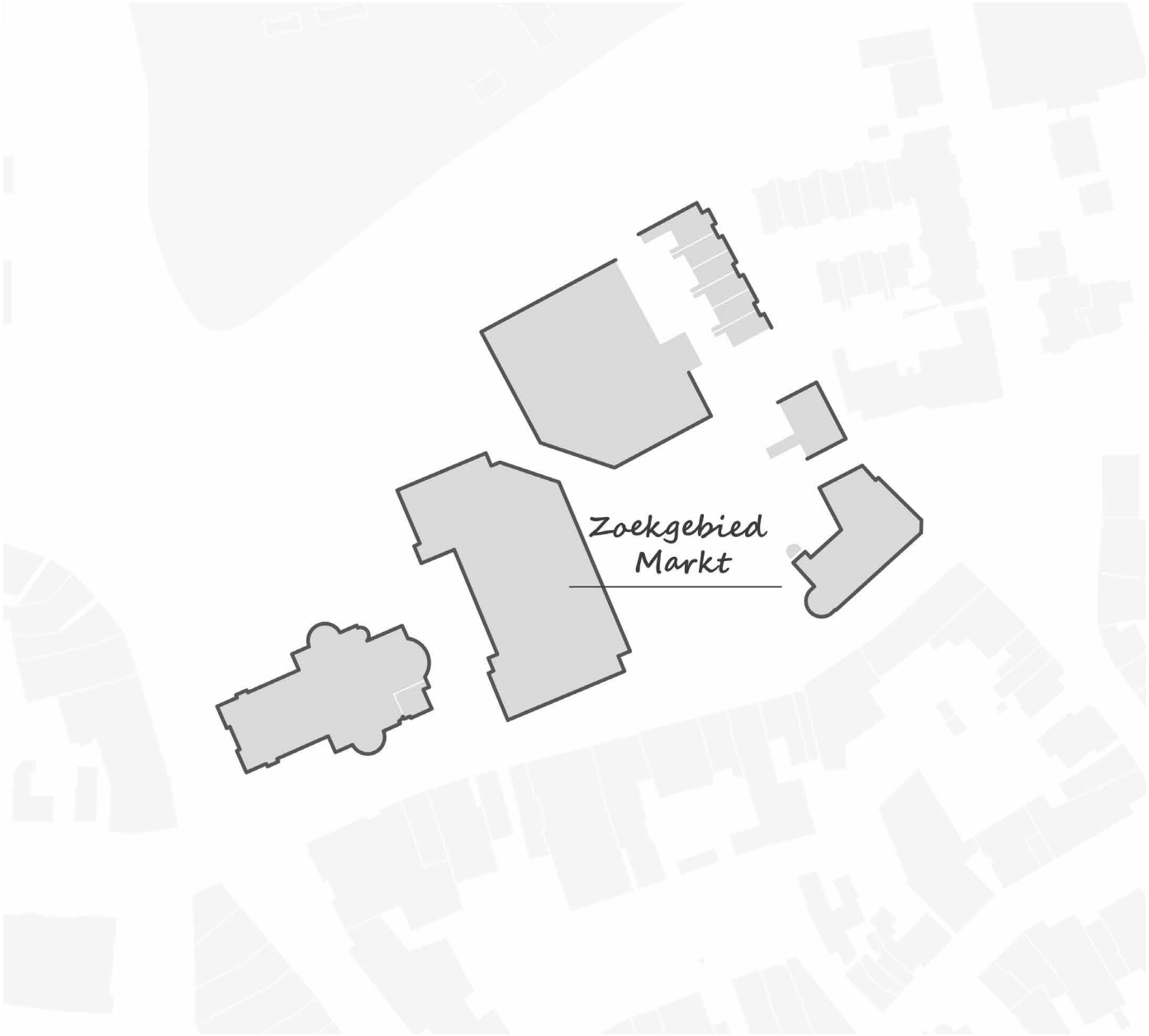
8 Ruimtelijke kaders Zoekgebied Markt

Hierna volgen de ruimtelijke kaders voor het Zoekgebied Markt. Het plangebied betreft het gebied tussen de Mierloseweg, de Nieuwendijk, de Heuvel en de Jan van Geldropstraat.

Voor deze locatie is er meer variatie in de ontwikkelingsopties dan voor het Bezorgershof. De ontwikkelruimte is namelijk groter en beoogde structuren en invulling onzekerder. Dit heeft geresulteerd in zoekgebieden voor bebouwing, gevelwanden en functionele invulling, die een bandbreedte aangeven waarbinnen de ontwikkelingen uitgewerkt kunnen worden. Een belangrijk uitgangspunt die wel vaststaat is het behoud van de twee supermarkten als trekkers voor het centrum.

Locatie
'Marktplein'

Grote opgave woningbouw
Behoud/terug laten komen van de supermarkten
Behoud parkeerfunctie: deels onder maaiveld/op dak
Prominentere plek voor de kerk (ruimte&zicht)
Toepassen van meer groen (o.a. rondom de kerk)
Straatgerichte gevels: achterkantsituaties beperken
Alleen ontsluiting via 'achter de kerk'
Hemelwater afvloeien naar kasteeltuinen
Groene entree centrum
Betere verbindingen met kasteeltuinen
Ruimte voor evenementen
Aandacht voor hemelwater-afvoer en -berging



8.1 Openbare ruimte: Zichtlijnen

Er zijn enkele behoudenswaardige zichtlijnen en -zones rondom het Marktplein. De kerk speelt hierin vanzelfsprekend een belangrijke rol.

- De zichtlijn vanaf het Horecaplein naar de achterkant van de kerk (tussen ‘t Vossenhol en het bibliotheekgebouw);
- De zichtzone vanaf de Helze/Mierloseweg/Nieuwendijk en de rotonde naar de kerk;
- Een zichtlijn naar de kerk vanaf de Heuvel (t.h.v. het bibliotheekgebouw);
- Zichtlijn naar het bibliotheekgebouw vanaf de Heuvel (t.h.v. de kerk). Door de solitaire positie van het gebouw, de relatief grote massa, en het ontbreken van een straatwand aan de noordzijde van de Heuvel, staat het gebouw nadrukkelijk in het zicht. Een opwaardering van de oostgevel biedt kansen om het aanzicht te verbeteren;
- Zicht naar de Heuvel en ‘t Vossenhol, komend vanuit het kasteelpark. Dit werkt overigens ook andersom en daarom is een verbetering van de (groene) verbinding tussen centrum en kasteelpark hier wenselijk.



Zicht op de kerk tussen bibliotheek en Vossenhol.



8.2 Groen: te behouden groen

De boom in de tuin van ‘t Vossenhol staat in het gemeentelijk beleid als waardevol aangemerkt. De boom dient derhalve behouden te blijven. De bomen rondom de kerk staan aangemerkt als potentieel waardevol. Ook deze zullen behouden moeten worden.

Dit geldt ook voor de bomen aan de Nieuwendijk en Mierloseweg. Deze boomkronen zorgen voor een groen beeld, maar doordat de bomen zijn opgekroond blijft het zicht op ooghoogte behouden.

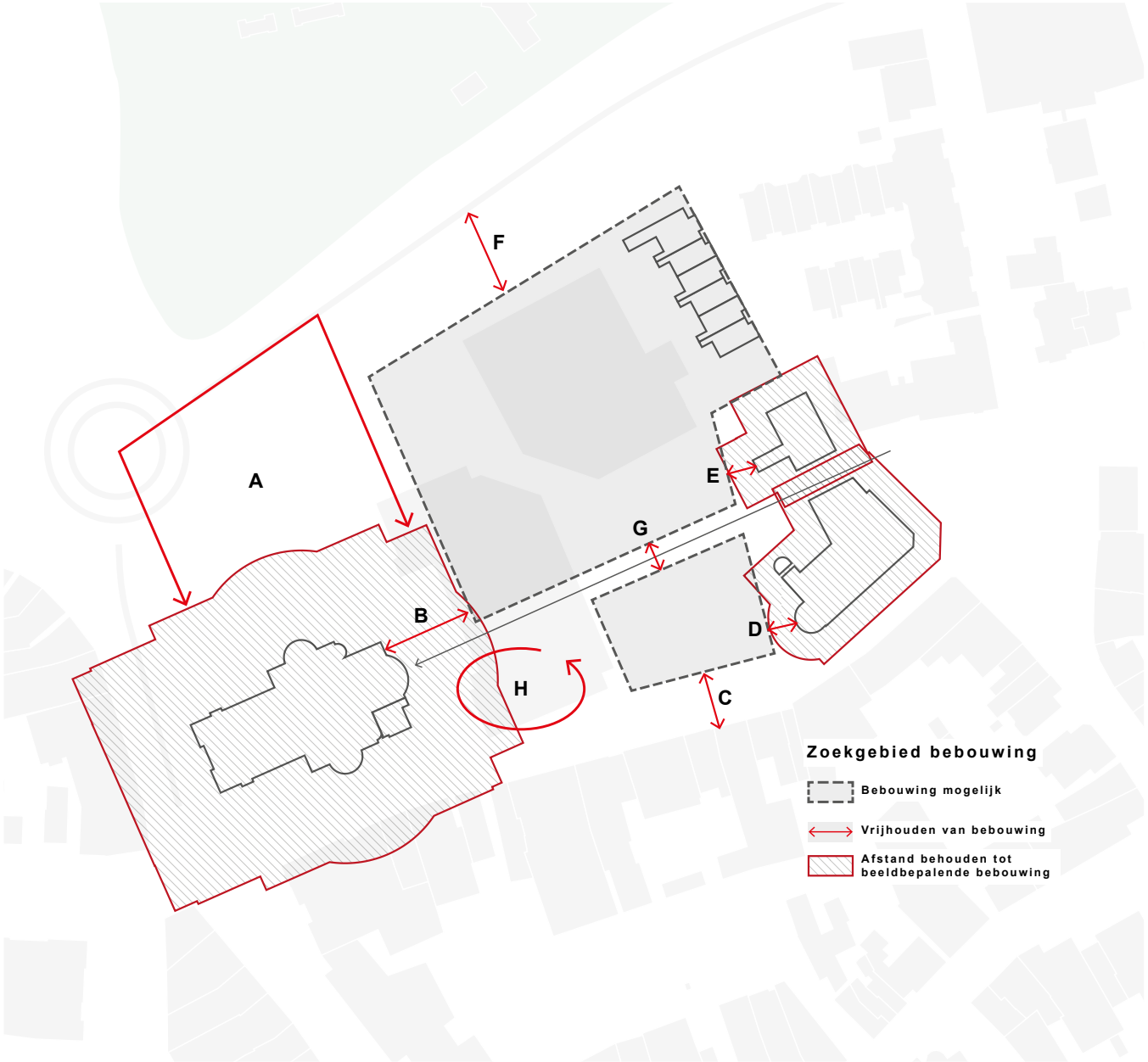
De overige bomen betreffen diverse loofbomen verspreid over het gebied. Indien mogelijk en inpasbaar in de bouwplannen dienen deze bomen behouden te blijven.



8.3 Bebouwingsstructuur: zoekgebied bebouwing

Binnen de locatie Marktplein en omgeving is niet overal bebouwing wenselijk. De locatie heeft namelijk te maken met bijzondere omliggende bebouwing, openbare ruimte en openbaar groen. Nevenstaande kaart toont de ruimte waar bebouwing voorstelbaar is. De ruimten die in principe onbebouwd blijven, zijn:

a. De locatie Achter de Kerk vanwege de belangrijke parkeerfunctie, het bestaande en te behouden groen en bovenal het bijzondere zicht op de kerk vanuit het noorden (o.a. vanuit Helze, rotonde en Mierloseweg);
b. Rondom de kerk vanwege het imposante en monumentale karakter. De kerk verdient daarom een nadrukkelijke plek in het stedelijk weefsel, o.a. door het bewaren van afstand en het behouden van zichtlijnen;
c. De Heuvel vanwege het behoud van een minimale doorgang t.b.v. de verbindingsfunctie, de functie van winkelstraat en het zicht op de kerk;
d. Rondom het bibliotheekgebouw. De bieb is een alzijdig en opzichzelfstaand gebouw en deze zelfstandige positie moet behouden blijven. Echter is het opnemen van het gebouw in een bouwblok ook onder bepaalde voorwaarden ook denkbaar. Opwaardering van de gevels is in alle gevallen noodzakelijk;
e. Rondom 't Vossenhol met waardevolle boom. De zelfstandige positie moet behouden blijven om de (monumentale) kwaliteiten niet verloren te laten gaan;
f. Aan de noordzijde tussen de Mierloseweg en de bebouwing vanwege de parkeerfunctie en de verbinding met De Meent;
g. Ter plaatse van de zichtlijn (min. breedte ca. 8 meter);
h. Ter plaatse van de zoeklocatie voor pleinruimte t.b.v. verblijf en evenementen (aard en afmeting n.t.b.).



8.4 Bebouwingsstructuur: zoekgebied gevelwanden

Zijde Heuvel/Vossenhol/kerk
Aan de zuidzijde grenst de locatie aan het kernwinkelgebied. De tussenliggende onbebouwde ruimten zijn hier kleiner en het stedelijk weefsel kleinschaliger dan aan de noordzijde. De gevels definiëren en begrenzen hier de openbare ruimte. Door middel van levendige, straatgerichte gevelwanden dient hier een brug te worden geslagen tussen het Horecaplein, de kerk, het carré en de groene route tussen kasteel en bezorgershof (via 't Vossenhol en J. van Geldropstraat, zie 5.1). Een dorpse schaal en maat, kleinschalige openbare ruimten en een levendige plint zijn hiervoor belangrijke instrumenten. Aan de zuidzijde, het gedeelte aan de Heuvel, is alleen wonen op verdieping wenselijk. Hier grenst de bebouwing aan het kernwinkelgebied en is de begane grond voorbehouden aan andere functies dan wonen.

Zijde Mierloseweg/Achter de Kerk
Aan de noord- en westzijde dient een straatgerichte gevelwand te komen aan de zijde van de Mierloseweg en aan de zijde van Nieuwendijk/Achter de Kerk. Deze hoek van het centrum is als eerste zichtbaar komend vanaf Nieuwendijk, Helze, Mierloseweg en de rotonde. Tevens is deze zijde vanaf relatief grote afstand zichtbaar door het brede profiel van de rotonde en aantakkende wegen. Hier presenteert het centrum zich dus naar de omgeving en een straatgerichte gevel (i.c.m. een groene inbedding) is het aangewezen middel om een aantrekkelijke entree van het cenrum te realiseren. Wonen is (in ruimtelijk opzicht) op zowel de begane grond als op verdieping denkbaar aan de Mierloseweg en de zijde van de Jan van Geldropstraat (waar reeds gewoond wordt). Aan de zijde Achter de Kerk ligt de parkeerplaats voor de supermarkten. Ook hier is wonen op de begane grond uitgesloten.



8.5 Schaal en maat bebouwing

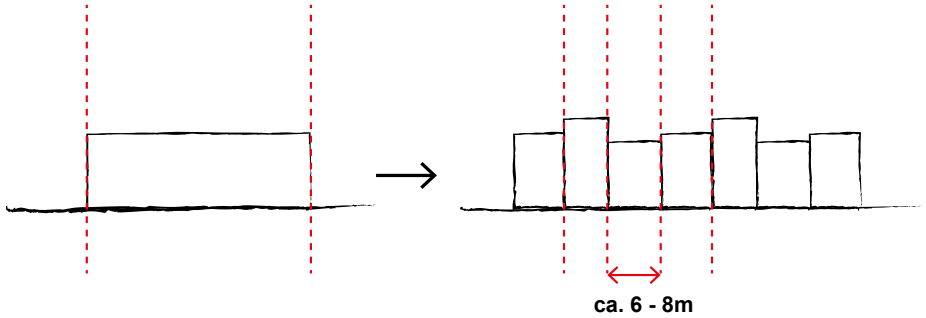
Aan de zijde van de Heuvel, ‘t Vossenhol en de kerk is de bestaande omgeving leidend. Dorpse schaal en maat, kleinschalige openbare ruimten en een levendige plint zijn belangrijke instrumenten voor nieuwe bebouwing.
De zijde Mierloseweg/Achter de Kerk is een zichtlocatie vanaf de rotonde en de Mierloseweg. Het vormt een visitekaartje van het centrum. Een straatgerichte gevel in combinatie met een groene inbedding is het middel om een aantrekkelijke entree van het centrum te maken. Belangrijk is dat de gebouwen alzijdig zijn; alle naar de openbare ruimte gerichte gevels dienen voorkanten te zijn.

8.5.1 Stedenbouwkundige korrel

De organische groei van de perceelsgewijze ontwikkeling van het centrum heeft geresulteerd in een diversiteit in bouwstijl, maat en vorm van de bebouwing. Deze pandsgewijze ontwikkeling, de kleine stedenbouwkundige korrel en de diversiteit in bebouwingstypen en -vormen die hieruit voortvloeide is ter plaatse van het Marktplein goeddeels verloren gegaan door de grootschalige ontwikkelingen in de jaren zestig en zeventig.

Het terugbrengen van de kwaliteiten van de perceelsgewijze ontwikkeling en de dorpse schaal en maat vormen het uitgangspunt voor de nieuwbouw op deze locatie. Dit kan gerealiseerd worden door:

- Toepassen van een pands-/perceelsgerwijze ontwikkeling, met een gevelbreedte van ca. 6-8m breed. Dit komt tot uitdrukking in de gevel, achter de gevel kan de massa breder zijn;
- Toepassen van variatie in bouwstijl.







8.5.2 Schaal en maat bebouwing: aantrekkelijke en levendige plint

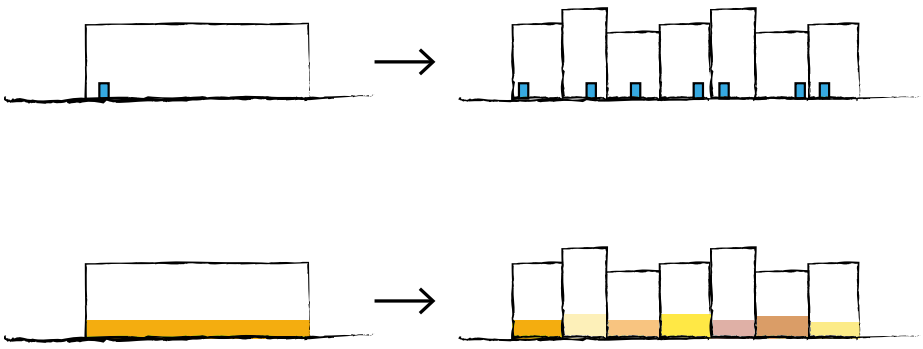
De levendigheid en aantrekkelijkheid van het centrum wordt grotendeels bepaald door de vormgeving en invulling van de bebouwingsplint. Daarom wordt er gestreefd naar:

- Toepassen van een relatief hoge dichtheid aan entrees en gevelopeningen, grenzend aan de openbare ruimte.
- Toepassen van een gevarieerde, straatgerichte en levendige invulling van de plint.

Wonen op de begane grond is alleen aan de zijde Jan van Geldropstraat en Mierloseweg mogelijk. Daar waar het grenst aan het kernwinkelgebied is de begane grond bedoeld voor andere functies dan wonen. Hier is de interactie tussen binnen en buiten, dus de levendigheid en aantrekkelijkheid van de plint belangrijk. Plinten dienen straatgericht ontworpen te worden. Het terugbrengen van de perceelsgewijze ontwikkeling, een dorpse maat een schaal, en het variëren in bouwstijl zorgen voor menselijke maat die beter past bij Geldrop centrum.







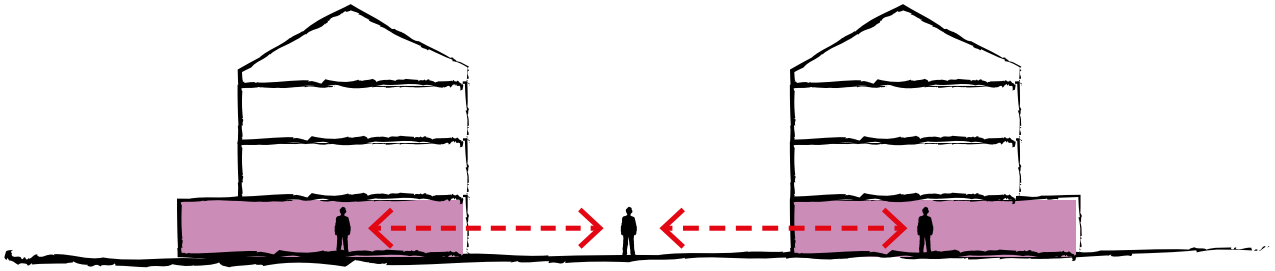




8.5.3 Interactie tussen plint en straat

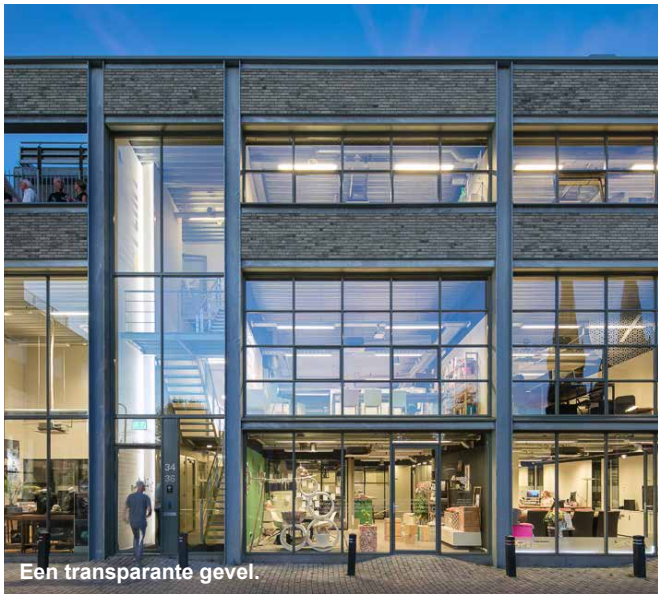
De kwaliteit van de openbare ruimte in het centrum wordt voor een groot deel wordt bepaald door wat er aan de randen (de gevelwanden) gebeurd. Dit werkt vanzelfsprekend ook andersom. Interactie tussen binnen (invulling plint) en buiten (de aangrenzende openbare ruimte) is derhalve cruciaal voor de levendigheid en aantrekkelijkheid van het centrum.

De gevelwanden aan de zijde van de Heuvel, de kerk en het Vossenhol zullen op enige wijze interactie moeten aangaan met de openbare ruimte, om te voorkomen dat er levensloze plekken ontstaan. Dit vergt sturing ten aanzien van de toegestane functionele invulling. Deze zal moeten bijdragen aan de gewenste interactie tussen plint en straat.




De gezelligheid binnen is goed zichtbaar vanaf de straat.

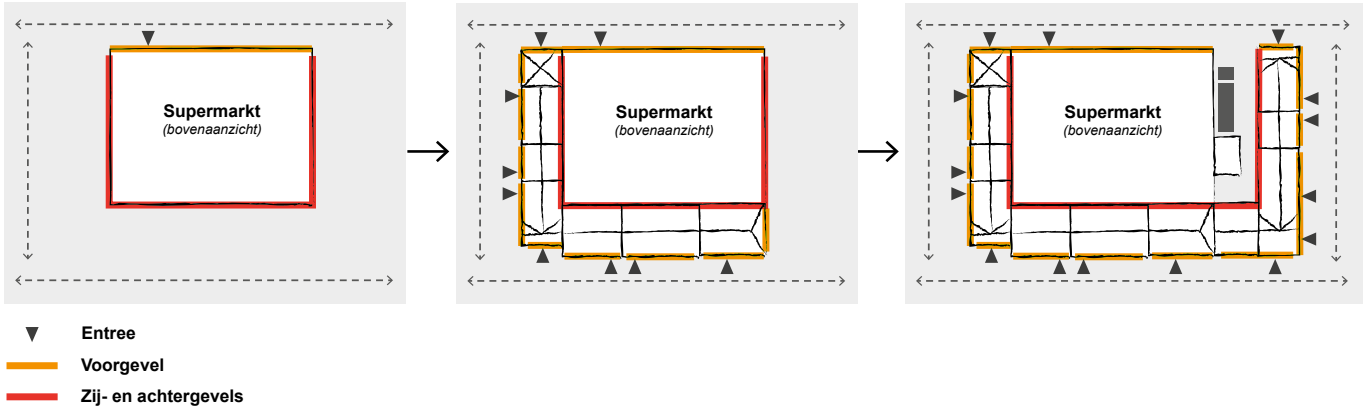

Men ziet wat buiten gebeurt en andersom.


Een transparante gevel.

8.5.4 Plinten supermarkten: kansen voor opnemen in bouwblok

Supermarkten met een levendige gevel of plinten is wenselijk. Vaak zijn deze (behoudens de voorzijde met entree) vormgegeven als introverte gebouwen met blinde muren vanwege de plaatsing van schappen en koelingen tegen de binnenmuren, of vanwege de aanwezigheid van een magazijn. Voor de gevels waar toepassing van gevelopenigen niet mogelijk is, zijn er kansen voor alternatieve inrichting, zodat er geen afbreuk aan de openbare ruimte wordt gedaan.

Een mogelijke oplossing hiervoor is het opnemen van de supermarkt in een bouwblok. Hierdoor worden de achterkanten van de supermarkt naar de achterkanten van aangrenzende bebouwing gericht, zodat de blinde gevelwanden niet aan de openbare ruimte grenzen.Hiernaast zijn enkele ontwerpprincipes gegeven.




Achterkant supermarkt grenst aan de straat.





Supermarkt maakt deel uit van het bouwblok: alleen de entree grenst aan de openbare ruimte.

8.5.5 Plinten supermarkten: vormgeving blinde gevels

Indien voorgenoemde ontwerpoplossingen onhaalbaar blijken te zijn en blinde gevels overmijdelijk zijn, dient er extra aandacht te zijn voor de vormgeving van de blinde gevels. Te denken valt aan toepassing van een rijk materiaalgebruik en dito detaillering, aanbrengen van schijn-gevelopeningen en/ of schijn-etalages, toepassen van (verticaal) groen, kunst-werken, etc.



Toepassing van (schijn) etalages.


Groene gevels.



Verticale gevelopeningen: geblindeerd maar vriendelijker ogend dan een volledig gesloten wand. I.c.m. siermetselwerk.



Bijzondere vormgeving van een ‘blinde gevel’ i.c.m. groen en een waterpartij.


Goed voorbeeld van een aantrekkelijke kopgevel.

8.6 Bouwhoogten en kapvormen

Zijde Heuvel/Kerk/Vossenhol

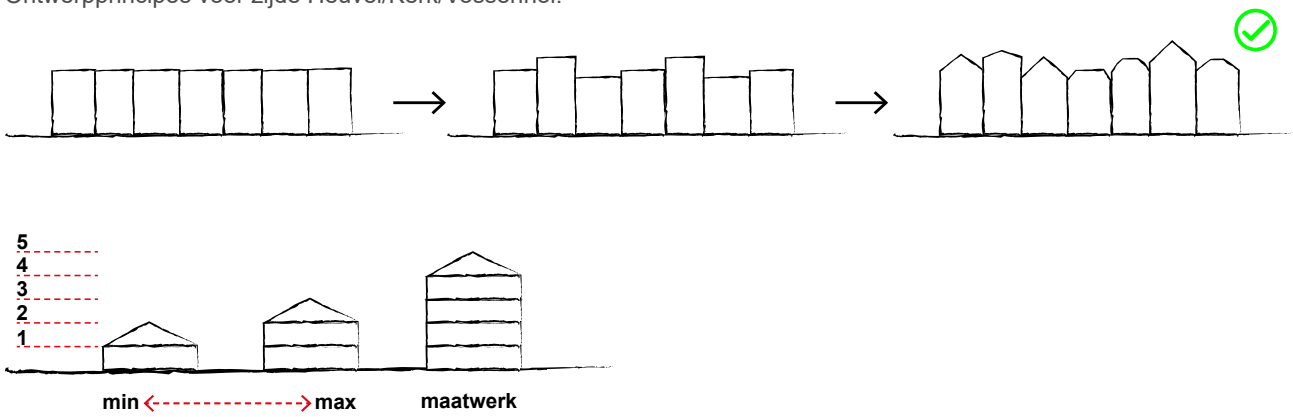
- Toepassen van een pands-/perceelsgerwijze ontwikkeling komt tot uiting door een gedifferentieerde volumeopbouw en dito kapvormen;
- Bouwhoogten dienen aan te sluiten bij de dorpse context. Dit betekent 2 tot 3 bouwlagen waarvan de bovenste laag een kap betreft;
- Uitsluitend toepassen van kappen: platte daken aan de straatzijde zijn uitgesloten;
- Toegestane kapvormen: zadel-, mansarde- en schildkap;
- Schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft.

Zijde Mierloseweg/Achter de Kerk

Aan de zijde van de Mierloseweg/Achter de kerk is de aansluiting op bestaand stedelijk weefsel minder relevant en is een grovere stedenbouwkundige korrel denkbaar. Dit leidt tot meer vrijheid in de volumeopbouw en kapvormen.

- Maximaal 3 bouwlagen;
- Een vierde teruliggende bouwlaag is mogelijk;
- Zowel kapvormen als een platte afdekking is mogelijk;
- Bij toepassing van platte daken: groene afdekking toepassen (t.b.v. waterberging en reductie hittestress). Mogelijk i.c.m. zonnepanelen.

Ontwerpprincipes voor zijde Heuvel/Kerk/Vossenhol:

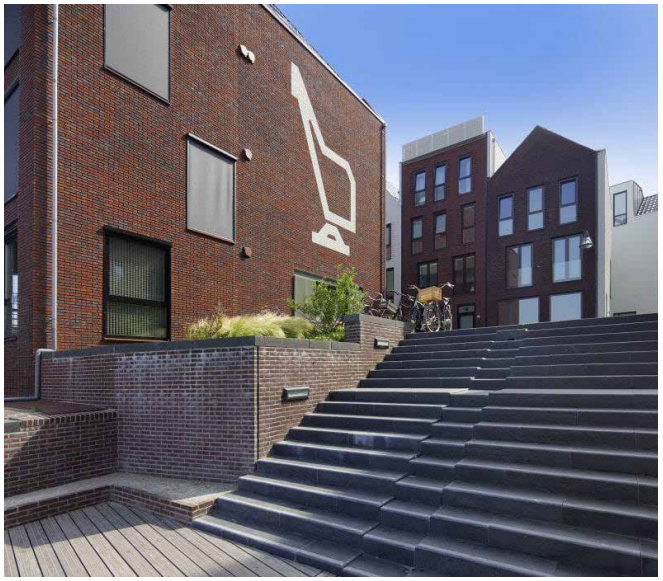


8.7 Openbare ruimte: Pleinruimte

Het huidige Marktplein wordt enkele dagen per jaar gebruikt voor evenementen. Bij een herontwikkeling van het Marktplein dient daarmee o.a. rekening te worden gehouden.

- De pleinruimte dient een logische onderdeel te worden van de ruimtelijke structuur;
- De pleinruimte dient aan te sluiten op de kaders voor de bebouwing (zie 8.2 t/m 8.6). Een pleinruimte wordt namelijk grotendeels gedefinieerd en begrensd door de (gevel-)wanden aan de randen;
- De pleinruimte moet geschikt zijn voor de evenementen;
- De pleinruimte moet ook op de dagen waarop geen evenementen plaatsvinden een aantrekkelijke plek zijn;
- Er liggen kansen om de vergroening van het centrum (o.a.) op deze plek te realiseren;
- De maatvoering, verhoudingen en verschijningsvorm van de pleinruimte is vanzelfsprekend maatwerk en afhankelijk van de vormgeving van de omgeving.









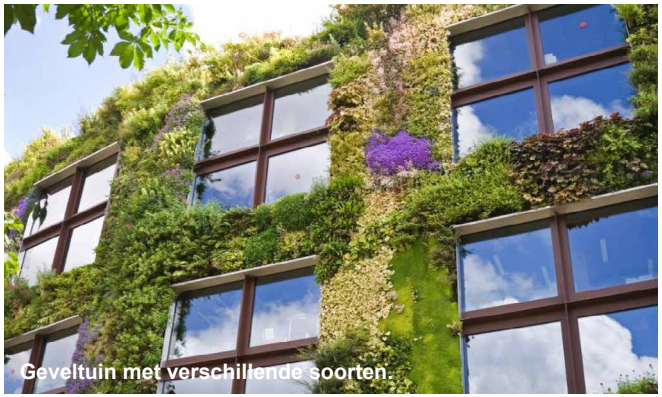




8.8 Groen: te realiseren groen

Het parkeren op de locatie ‘Achter de Kerk’ en langs de Mierloseweg wordt voorzien van een (aanvullende) groene inbedding. Het groen draagt immers bij aan de aantrekkelijkheid van het centrum en de verbinding met het naastgelegen kasteelpark en kinderboerderij.

Ook de groene ruimten rondom de kerk en de tuin van ‘t Vossenhol blijven in principe behouden. Transformatie en opwaardering van het bibliotheekgebouw biedt kansen om de gevels te vergroenen, mogelijk i.c.m. een groene invulling rondom het gebouw en een verbinding met het Bezorgershof en de Kasteeltuin (zie par. 5.1).


Geveltuin met verschillende soorten.


Parkeren onder een bladerdek en tussen geschoren hagen, met behoud van zicht op ooghoogte.

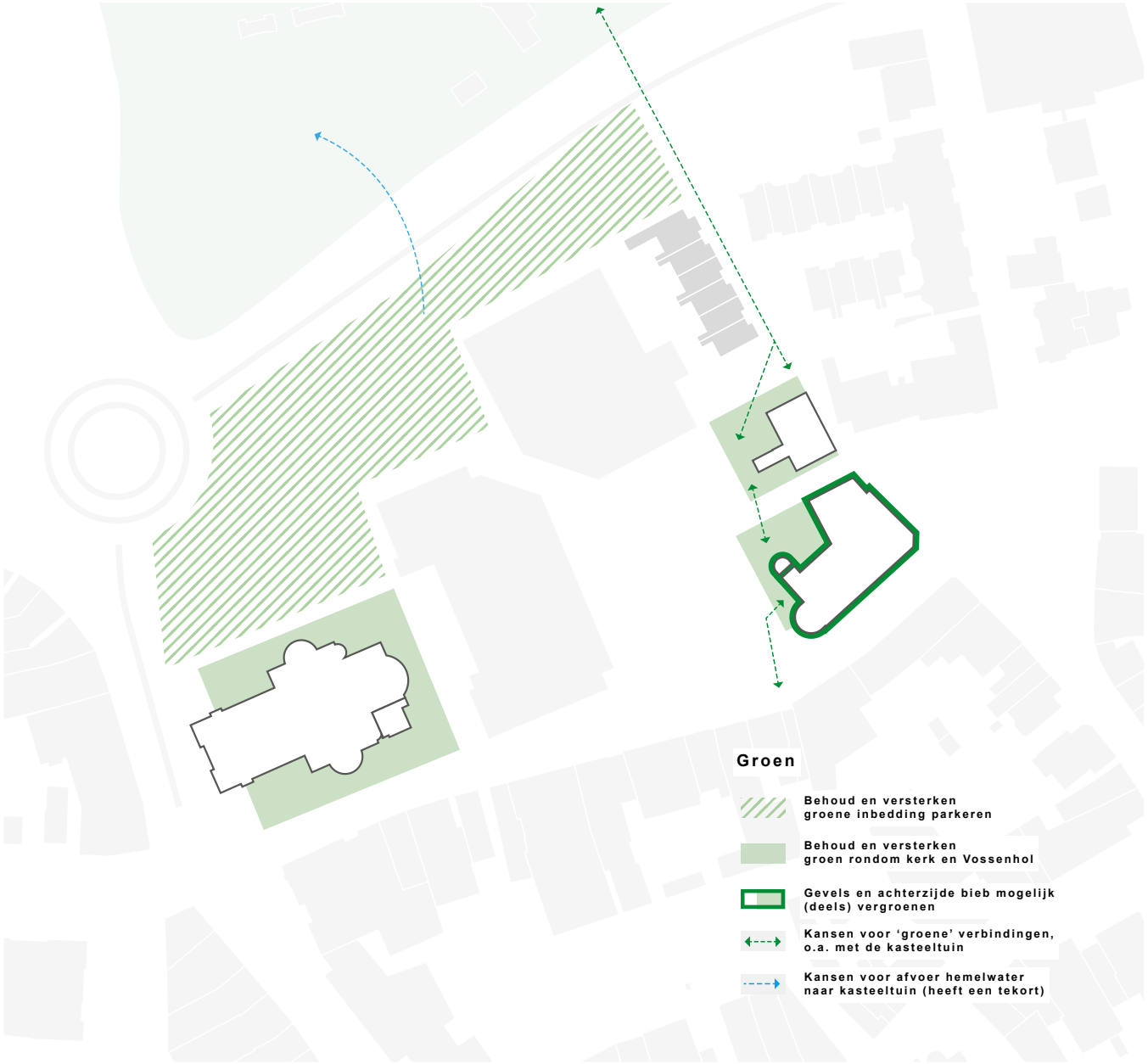



Groen op verschillende niveaus.


Geveltuin i.c.m. groene daken.

Vergroening centrum
Daarnaast biedt de nieuwbouw van de woningen en de eventuele herontwikkeling van de supermarkten kansen om de locatie vergaand te vergroenen. Te denken valt aan verticale tuinen, gevelgroen, daktuinen, groene daken en openbaar groen op maaiveld. Waar mogelijk wordt verharding verwijderd om plaats te maken voor groen. Naast de esthetische waarde draagt het groen immers bij aan de reductie van hittestress en het vasthouden en infiltreren van hemelwater.

Afkoppeling hemelwater
Voor de berging van het hemelwater biedt de kasteeltuin wellicht mogelijkheden. De tuin kampt namelijk met een watertekort.

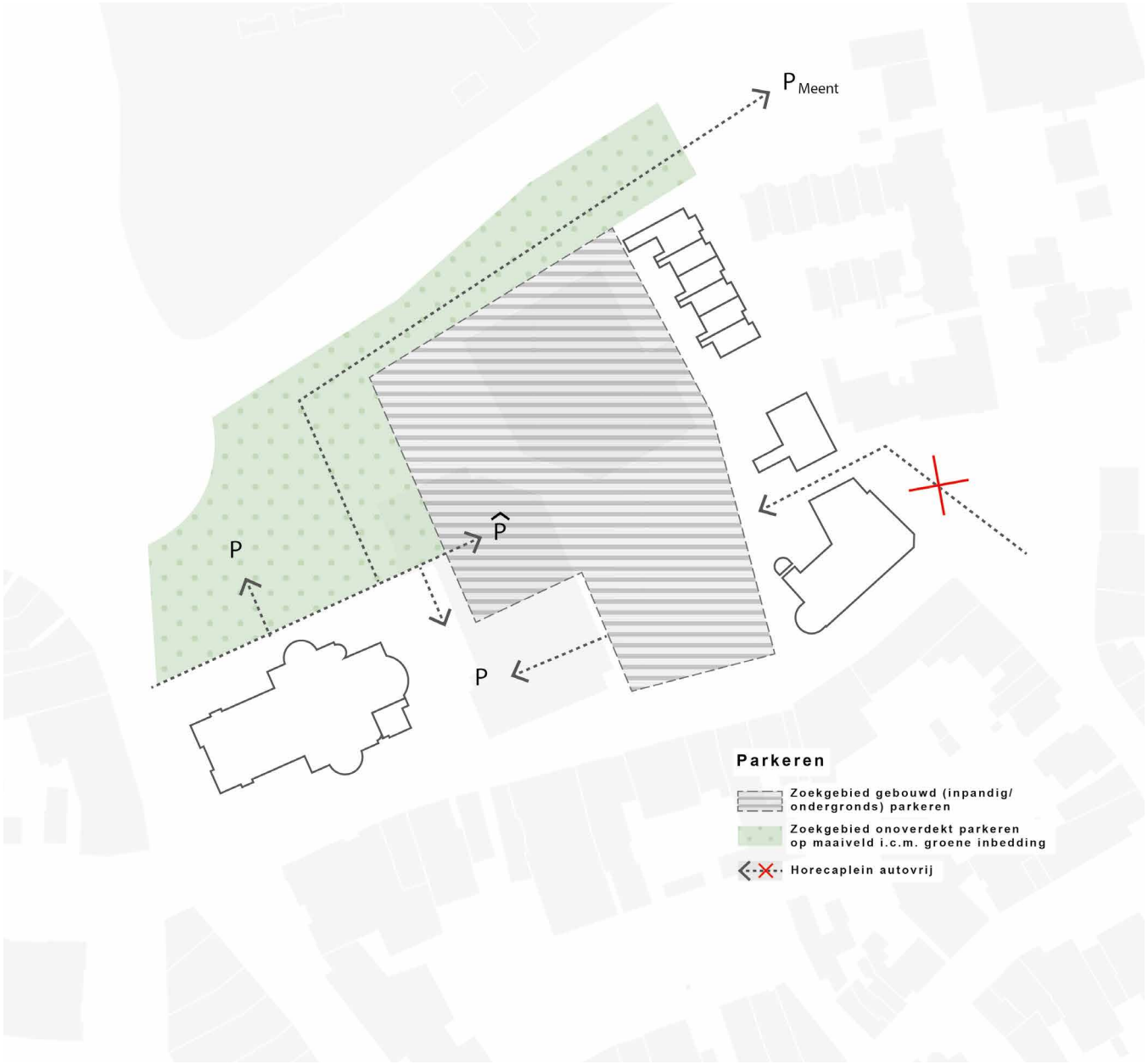


8.9 Parkeren

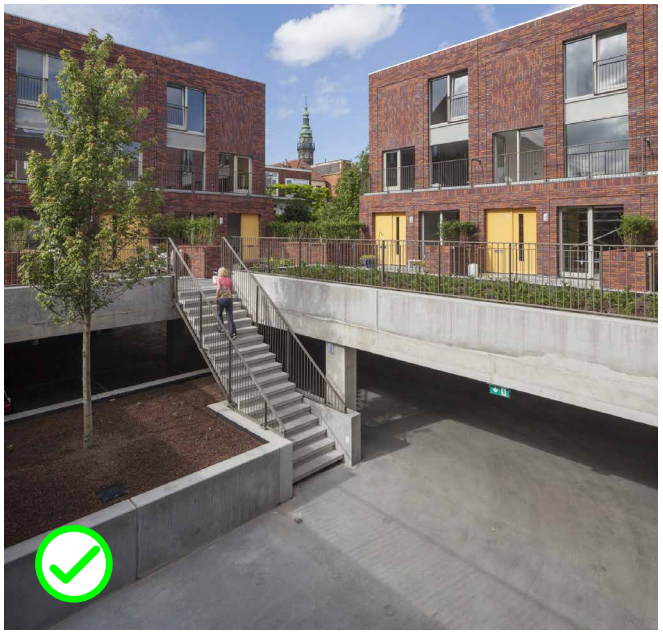
Parkeren is en blijft een belangrijke voorziening, zeker voor de twee supermarkten in het gebied. Daarom blijft de parkeerplaats ‘Achter de Kerk’ behouden en wordt deze waar mogelijk geoptimaliseerd om meer parkeerplaatsen te kunnen toevoegen. De parkeerplaatsen worden ingepast met (te behouden en toe te voegen) groen. Het parkeren is bij voorkeur uitsluitend voor de bezoekers van de supermarkten. Dit kan bijvoorbeeld door een maximale parkeerduur in te stellen.

Ter plaatse van nieuwbouw wordt voor bewoners (en mogelijk vergunninghouders) gebouwd parkeren toegepast. Het doel is om te komen tot een efficiënte parkeeroplossing en om het parkeren uit het straatbeeld te houden.

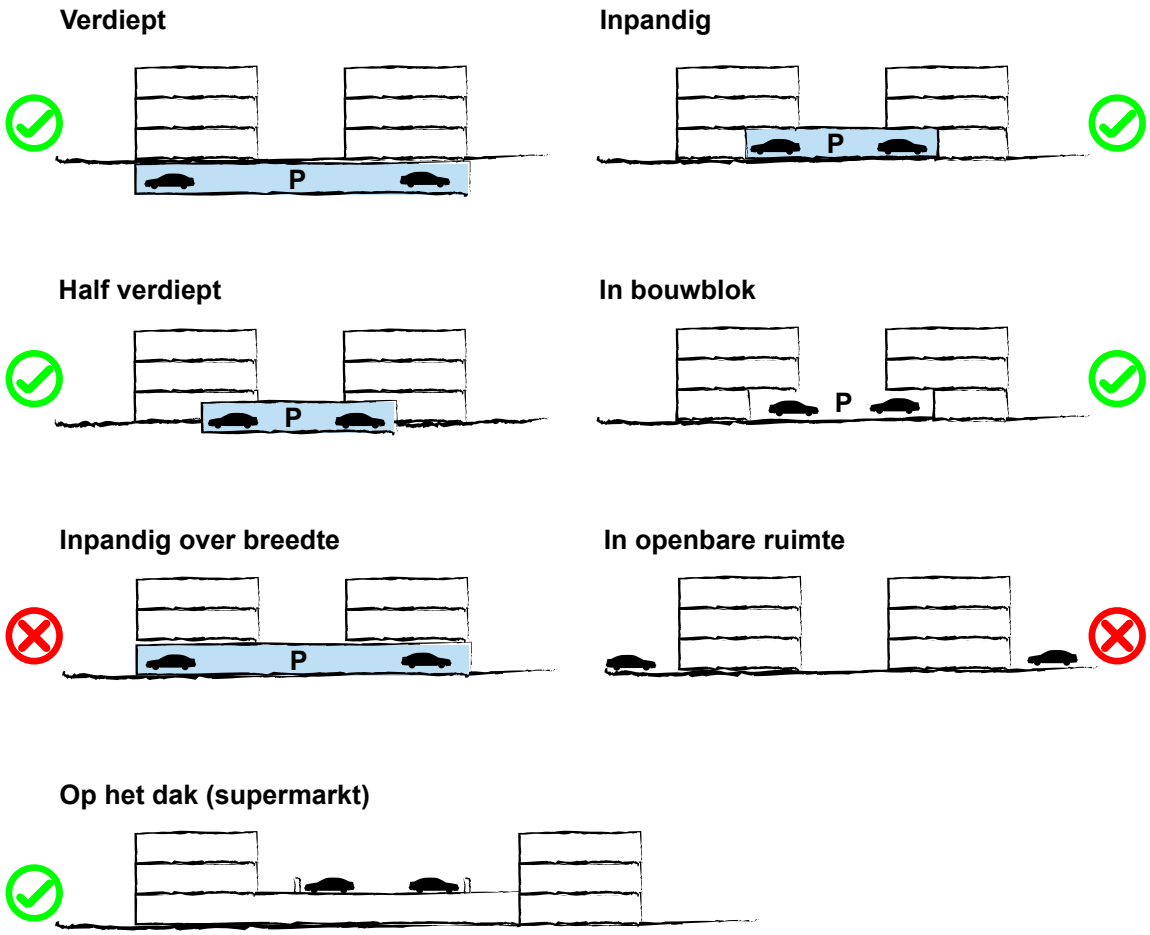
Alle parkeervoorzieningen (zowel de gebouwde als de parkeerplaats Achter de Kerk) worden ontsloten via de Nieuwendijk. Ook de koppeling met De Meent verloopt via deze aansluiting. De autoverbinding over het Horecaplein komt daarbij te vervallen.



8.10 Gebouwd parkeren (inpandig en/of ondergronds)





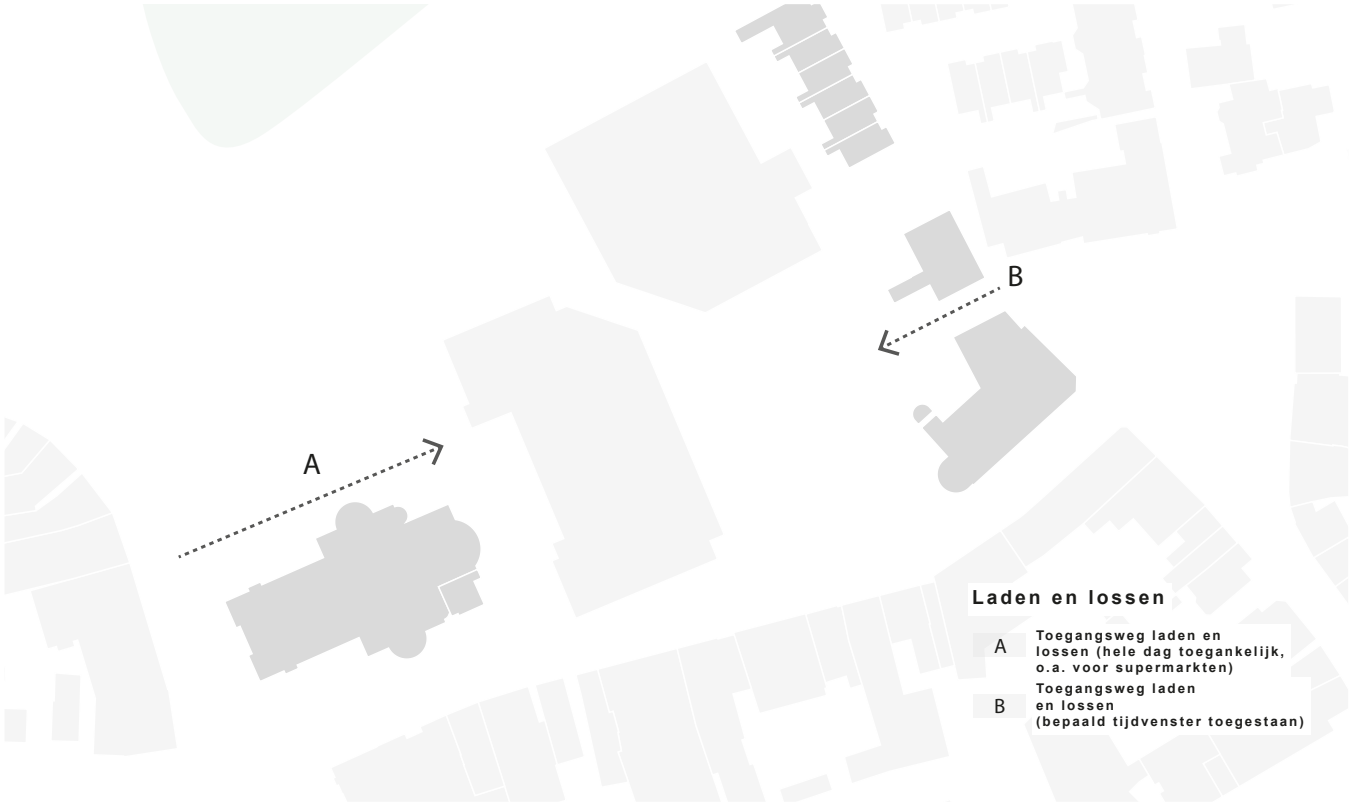


8.11 Laden en lossen

Voor laden en lossen wordt onderscheid gemaakt tussen altijd toegankelijke laad- en losplekken (t.b.v. bevoorrading supermarkten) en laad- en losplekken welke toegankelijk zijn in een bepaald tijdvenster.

Voor de supermarkten is laden en lossen mogelijk via de entree aan de Nieuwendijk (gelijk met de huidige situatie). Laden en lossen vindt (bij nieuwbouw supermarkten) inpandig plaats.

Laden en lossen van de mogelijke detailhandel en horeca aan de zijde van de Heuvel, Vossenhol en de kerk kan via de voorzijde plaatsvinden, via een achterzijde of inpandig. Laad- en losplekken en bijhorende voorzieningen (containers, roldeuren, etc.) zijn niet zichtbaar vanaf betekenisvolle openbare ruimte, zoals de openbare ruimte waar voorgevels aan zijn gesitueerd.




Inpandig laden en lossen.





9 Ruimtelijke kaders locatie Postkantoor

Hierna volgen de ruimtelijke kaders voor de locatie Postkantoor. Het plangebied betreft het gebied tussen de Dommeldalseweg, de Molenstraat en de Kleine Dommel.



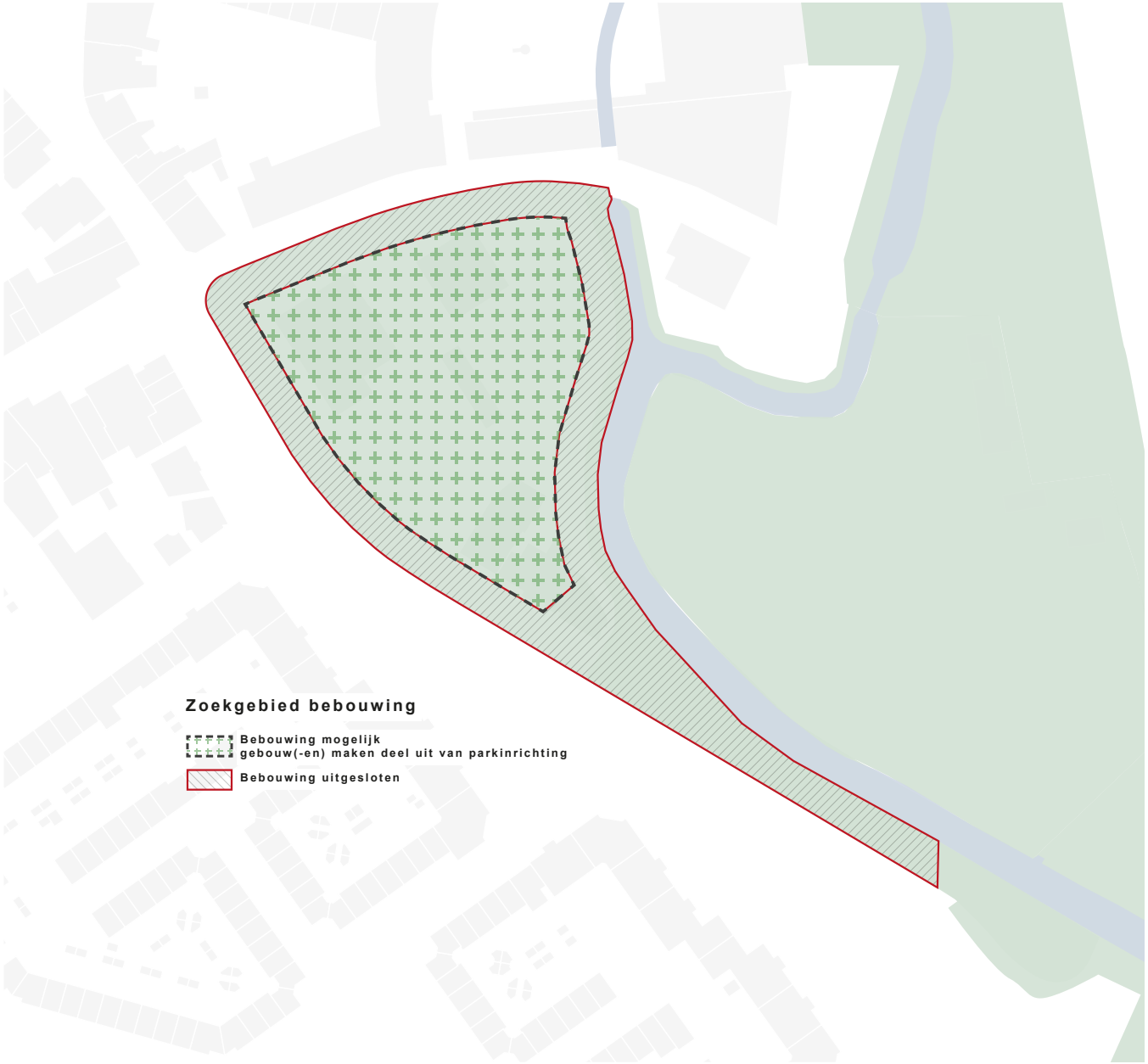
Locatie
'Postkantoor'

Appartementencomplexen in het groen
Parkeren centrum/bewoners (min. zelfde aantal terug)
Maatschappelijke voorzieningen mogelijk in de plint
Voetgangersverbindingen tussen beekdal & centrum
Met name woningen in duurder segment
De druk voor dit gebied is minder hoog
Toepassen van alzijdige gebouwen
Parkeren bij voorkeur deels onder maaiveld
Hemelwater afvloeien naar kleine Dommel
Verplaatsing van functies
Bijzondere aandacht voor de
waardevolle bomen

9.1 Bebouwingsstructuur: zoekgebieden bebouwing

De belangrijkste opgave voor de locatie postkantoor is om middels een groene inrichting een relatie te leggen tussen het centrum en het beekdal van de Kleine Dommel. De ambitie om het centrum te vergroenen komt op deze plek dus het duidelijkst tot uitdrukking.

- De huidige bebouwing op deze locatie zal plaats maken voor een parkinrichting met nieuwbouw en parkeren;
- De nieuwbouw zal overwegend uit gestapelde woningen bestaan, met op de begane grond ruimte voor de maatschappelijke voorzieningen. Dit zullen de voorzieningen zijn die reeds in het plangebied gevestigd zijn en willen terugkeren na de transformatie van het gebied;
- De nieuwbouw zal ondergeschikt blijven aan de park inrichting en hier derhalve deel van uit gaan maken.
- Het streven is om solitaire appartementencomplexen in het groen te realiseren. Andere bebouwingstypologiën die aansluiten op de beoogde parkinrichting zijn echter ook denkbaar;
- Een strook van minimaal 12 meter breed langs de Kleine Dommel blijft voorbehouden aan groen; bebouwing is hier derhalve uitgesloten;
- Een strook van minimaal 10 meter aan de zijde van de Dommeldalseweg en de Molenstraat blijft voorbehouden aan de realisatie van een parkrand en parkeren op maaiveld (indien nodig).



9.2 Openbare ruimte: Zichtlijnen

De te behouden/realiseren zichtzones zijn:

a. Realiseren van een duidelijke zichtrelatie tussen het centrum (Langstraat/Heuvel) en de Kleine Dommel. Dit werkt ook andersom. Overigens betekent dit niet dat er geen bebouwing en/of opgaand groen in de zone kan komen;
b. Behoud van de zichtrelatie tussen de Kleine Dommel en het Weverijmuseum.


Zicht over de Kleine Dommel naar het Weverijmuseum.



9.3 Bebouwingsstructuur: ensemble van bebouwing

Nevenstaande kaart laat het zoekgebied voor het beoogde emsemble van gebouwen zien. De bebouwing zal deel gaan maken van de beoogde groene inrichting op deze plek. De locatie van de individuele gebouwen zal dus in samenspel met de parkinrichting moeten worden bepaald. Belangrijke uitgangpsunten daarbij zijn:

- Bebouwingsensemble: creëren van een compositie waarbij samenhang met elkaar en met de (groene) omgeving wordt bereikt;
- Toepassing van een alzijdige gebouworiëntatie;
- Bebouwing wordt in samenhang ontworpen met de verdiepte parkeergarage (en andersom). Dit betekent onder andere dat de bebouwing (deels of geheel) op de parkeergarage komt te staan;
- (Zicht-)relaties en doorzichten worden behouden en versterkt.



9.4 Schaal en maat bebouwing

Stedenbouwkundige korrel
Er wordt gestreefd naar een groene invulling van het gebied waarbinnen solitaire wooncomplexen worden gepositioneerd. Om de bebouwing ondergeschikt te houden aan de groene inrichting is een kleine korrel gewenst.

- Dit betekent een maximale gevelbreedte (A);
- Ruimte tussen gebouwen/ onderlinge afstand (B);
- Daarnaast worden maximaal 3 complexen binnen het te bebouwen gebied beoogd.

Invulling van de plint
De invulling van de plint zal op enige wijze interactie moeten aangaan met de parkinrichting. Park en bebouwing wordt immers één samenhangend geheel. De plint moet daarom straatgericht worden en blinde gevels of relatief grote gesloten gevelvlakken zijn daarbij uitgesloten.

Bouwhoogte
Vanwege de relatief grote afstand tot omliggende bebouwing en om te komen tot een passende breedte-hoogte verhouding, is een toepassing van 6 bouwlagen hier mogelijk.

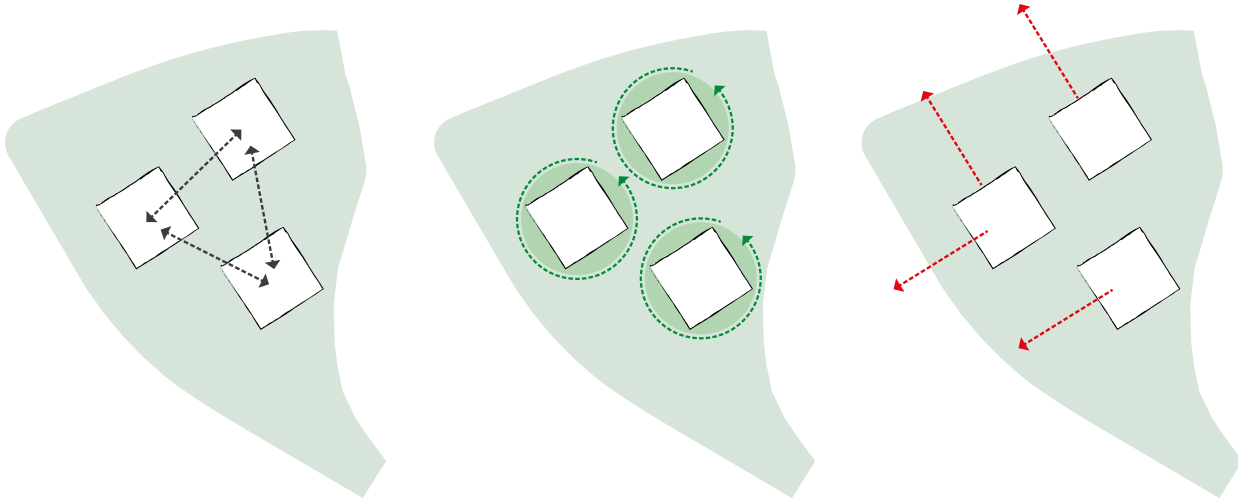


9.5 Schaal en maat bebouwing

Relaties omgeving

De solitaire bebouwing dient in samenhang met de omgeving te worden ontworpen. De gebouwen gaan relaties aan met:

- De gebouwen onderling; de gebouwen zijn bij voorkeur niet identiek aan elkaar zijn maar dienen wel duidelijk ‘familie’ van elkaar te zijn. Ook de positionering en oriëntatie dienen op elkaar te zijn afgestemd;
- Het omliggende groen; de gebouwen maken onlosmakelijk deel uit van de parkinrichting van deze plek. Dit komt tot uiting in het groen ontwepr en de padenstructuur, maar ook de plint speelt hierbij een belangrijke rol;
- Het omliggend stedelijk weefsel; de gebouwen dienen zodanig gepositioneerd te worden dat ze passen in het stedelijk weefsel. Dit betekent dat bij de positionering van de gebouwen rekening gehouden moet worden met zichtlijnen, zichtbeëindiging, tussenruimten, rooilijnen, etc.





De eerste bouwlaag met volledig blinde gevel vormt een barrière tussen woningen en park.



Op de begane grond wordt gewoond en de private buitenruimte ligt aan het park. Het lage muurtje vormt de afscheiding van het terras.

9.6 Parkeren

Parkeren is en blijft een belangrijke voorziening (hoofduitgangspunt voor het centrum), zeker vanwege de parkeerfunctie die het gebied nu heeft. Inclusief de parkeerplaatsen langs de Dommeldalseweg telt de locatie nu 130 parkeerplaatsen, welke minimaal moeten terugkomen in de plannen voor dit gebied. De kaders voor parkeren zijn als volgt:

- Toekomstige bewoners parkeren in een ondergrondse parkeergarage. Deze garage wordt geheel of half verdiept aangelegd;
- Mogelijk dat de bestaande vergunninghouders ook een plek kunnen krijgen in deze parkeergarage;
- Het zoekgebied voor de parkeergarage beslaat het centrale gebied. Aan de randen van het plangebied is de garage niet gewenst vanwege de te behouden bomen en de ambitie om een consequent ontworpen parkrand te realiseren;
- De entree(s) van de parkeergarage zijn voorzien aan de Dommeldalseweg en/of de Molenstraat. De afstand tussen de entrees en de hoofdontsluitingsweg (de Johan Peijnenburgweg) dient zo kort mogelijk te zijn zodat het aantal verkeersbewegingen nabij het centrum beperkt kan blijven;
- (Centrum-)bezoekers parkeren op maaiveld in de openbare ruimte. De parkeerplaatsen worden hierbij opgenomen in de parkinrichting. Het doel is om het zicht op geparkeerde auto's zo beperkt mogelijk te houden.a



9.7 (Half-)verdiept parkeren

De (half-)verdiepte parkeergarage dient in samenhang met het park ontworpen te worden. Dit om te voorkomen dat de garage afbreuk doet aan het parkontwerp doordat er geen bomen geplant kunnen worden op belangrijke plaatsen (vanwege de beperkte gronddekking) of dat keerwanden, luchtinstallaties of andere ontsierende elementen het beeld verstoren.


Het hoogteverschil maakt deel uit van (park-)ontwerp.

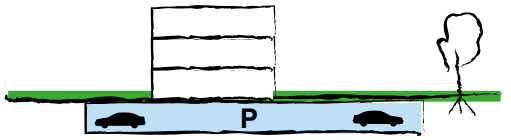

De volledige eerste bouwlaag is dicht vanwege de aanwezigheid van een parkeergarage.


Parkeerkelder opgenomen in glooiing landschap.

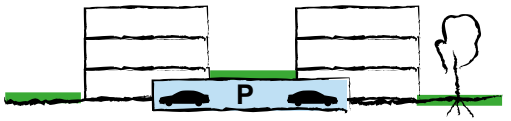

De dichte wand van de begane grond vormt een barrière tussen de woningen en maaiveld.


Parkeerkelder en hoogteverschil is weggewerkt middels trappen en een lichte glooiing in het maaiveld.

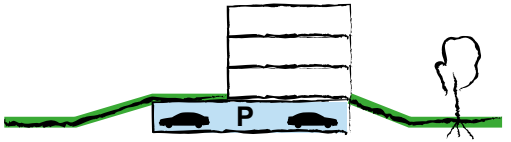
Verdiept



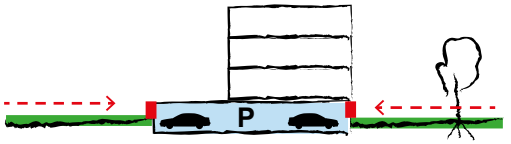
Half verdiept, deels inpandig



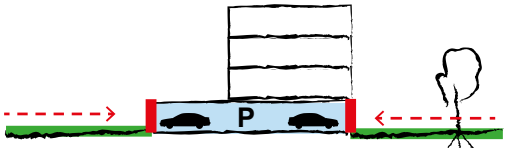
Half verdiept, opgenomen in landschap



Half verdiept



Op maaiveld



9.8 Groen: te behouden groen

Ondanks de hoge mate van versteende ruimte (bebouwing en de verharding t.b.v. parkeren) staan er relatief veel bomen op de planlocatie. Géén van de bomen is door de gemeente aangemerkt als waardevol, maar dat wil niet zeggen dat ze geen betekenis hebben voor de locatie. Ze dragen immers reeds bij aan de groene ambitie voor deze plek, en zijn alleen daarom het behouden al waard. Het uitgangspunt is derhalve om gezonde bomen in principe en waar mogelijk te behouden.

De bomen kunnen worden onderverdeeld in:

a. De bomen en boomgroepen aan de oever van de Kleine Dommel. Deze blijven behouden t.b.v. de versterking van het beekdal (zie par. 9.8);
b. Bomenrij langs de Dommeldalseweg en Molenstraat. Deze bomen maken deel uit van de beoogde consequent ontworpen parkrand aan deze zijden. Waar mogelijk worden ze ingepast in eventueel te realseren parkeerkoffers langs deze straten;
c. Bomen op het centrale terrein. Het behouden van deze bomen zal lastig worden vanwege de beoogde bebouwing en parkeergarage. Desondanks geldt ook voor deze bomen dat ze bij voorkeur behouden blijven.



9.9 Groen: te realiseren groen

De groene ambitie voor de locatie postkantoor komt tot uitdrukking middels een parkachtige inrichting en een versterking van de beekzone van de Kleine Dommel.

- De parkinrichting is gericht op verblijf en beleving. Bebouwing en parkeren maken deel uit van het park maar blijven ondergeschikt aan de groene inrichting;
- Belangrijk aspect hierbij is dat de beekzone van de Kleine Dommel een nadrukkelijke relatie krijgt met het centrum. Dit kan tot uitdrukking komen in een goede zichtbaarheid en een goed ontworpen fysieke verbinding tussen beide plekken;
- Langs de Kleine Dommel wordt gestreefd naar natuurherstel en een versterking van de beleefbaarheid van het water, bijvoorbeeld door toepassing van een steiger en wandelpad langs de oever;
- Langs de Dommeldalseweg en de Molenstraat wordt een consequent ontworpen parkrand gerealiseerd. Eventuele parkeerplaatsen op maaiveld worden hierin opgenomen en ingepast;
- De padenstructuur voor voetgangers moet op een logische wijze aansluiten op de omgeving, i.c. het centrum (Heuvel, Langstraat), Weverijmuseum en De Bleek, en de Burght;
- Het betrekken van de gronden aan de overzijde van de Kleine Dommel biedt kansen om de locatie beter te laten aansluiten op de rest van het beekdal. Voorbeelden hiervan zijn het doortrekken van het fietsen en/of het wandelpadennetwerk uitbreiden.





















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