

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De Bleekvelden

20-11-2019



Geldrop-Mierlo

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

het plangebied



het plangebied



overige ontwikkelingen





“

Dit stukje van de wijk is een vreemde eend in de bijt. Het past qua bebouwingsstructuur, bouwstijl en schaal absoluut niet bij de rest van de wijk. Ook geeft dit stukje niet een visitekaartje voor de wijk af. Het is wenselijk dit gebied te herontwikkelen. Het gaat dan om het gebied waarin de bouwmarkt, de sportschool, het parkeerterrein en de voormalige gemeentewerf zich bevinden. Er dient sprake te zijn van herontwikkeling van het gehele gebied en niet van een gedeelte (wel kan de ontwikkeling gefaseerd plaatsvinden). Het is niet verstandig een woningbouwplan te laten ontwikkelen voor slechts een gedeelte van het gebied, je blijft dan namelijk met de omgeving zitten, die niet fraai is en geen prettig woonmilieu oplevert. Alleen een integraal bouwplan wordt haalbaar geacht.

Wanneer dit gebied wordt herontwikkeld zal de wijk aan deze zijde een duidelijke afgemaakte rand gaan vormen, die als visitekaartje van de wijk kan dienen. Bovendien is hier een **entree voor de wijk** te realiseren, wat de structuur ten goede komt. Stedenbouwkundig dient de invulling aan te sluiten op de invulling voor het naastliggende braakliggende terrein. Belangrijk hierbij is dat de **groenstructuur** langs de Johan Peijnenburgweg behouden blijft en versterkt wordt. Een relatie met het Dommeldal wordt gelegd door die groenstrook langs de weg een zo maximale breedte te geven (en de appartementen op een 'groen tapijtje' te zetten). De achterkanten van de woningen/tuinen dienen uit het zicht onttrokken te worden. Qua 36 Braakhuizen-Zuid: een kansrijke wijk woningbouw wordt gedacht aan appartementencomplexen langs de Johan Peijnenburgweg van maximaal 3 lagen, met evt. terugliggende 4de laag. **Richting de hoek Mierloseweg-Johan Peijnenburgweg mag een accent komen:** bijzondere architectuur en/of bijzondere materialen (dus geen hoogteaccenten). Aansluitend op deze randen dient de rest van de buurt te worden ingevuld met grondgebonden woningen. **Afstemming van dit plan op plan 'De Doelen' is wenselijk** (qua stijl/architectuur en materiaalgebruik).

Volkshuisvestelijk wordt uitgegaan van appartementen in het luxere segment, qua grootte en qua afwerking (levensloopbestendig/multifunctioneel gebouwd), grondgebonden woningen richting de wijk, voor senioren en/of ééngesinswoningen (goedkope koop). Op deze plek manifesteert de wijk Braakhuizen-Zuid zich naar buiten. Goede randen zijn dus van groot belang. Een goede invulling is van grote betekenis voor het "upgraden" van deze wijk.

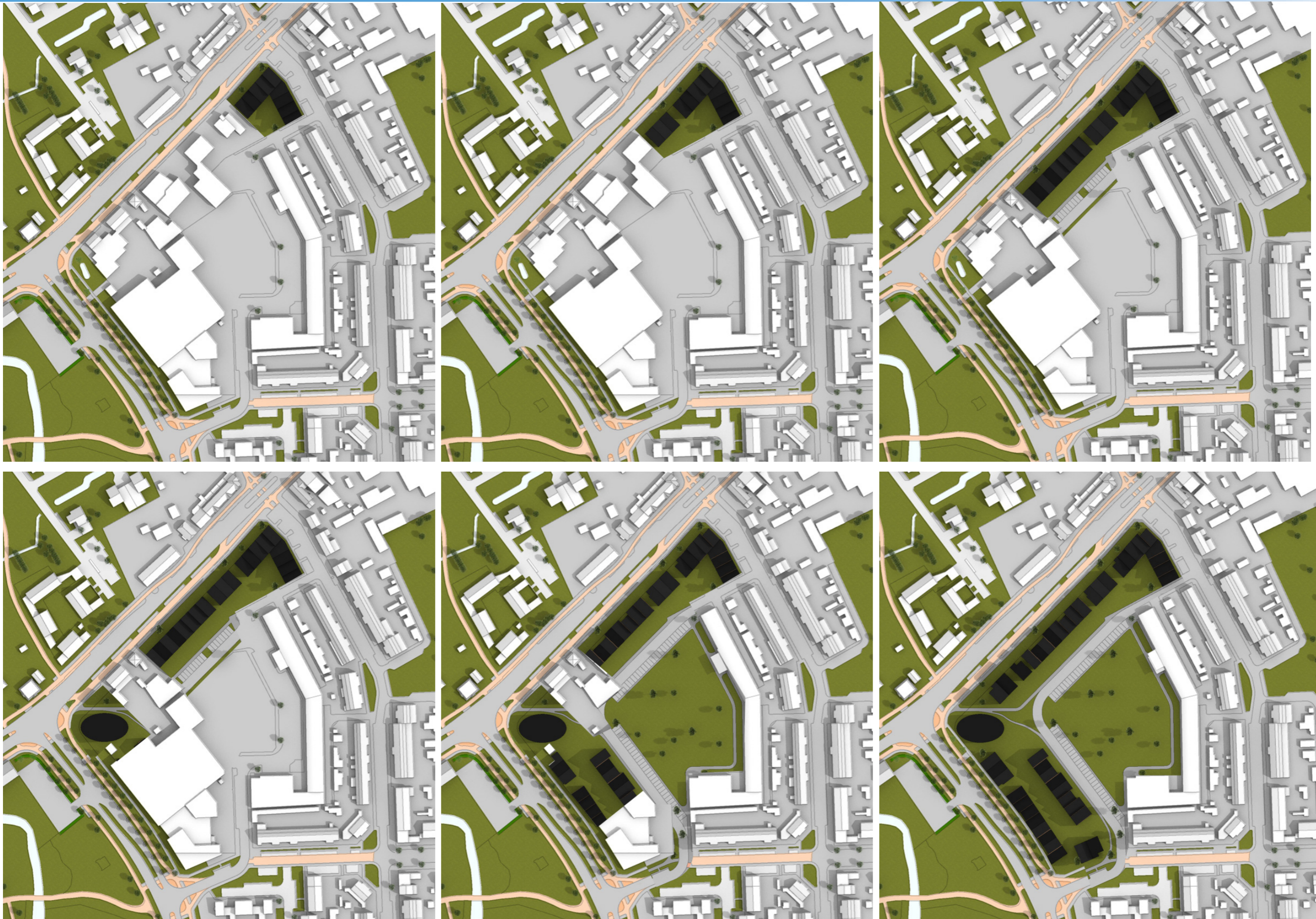
“



ruimtelijke visie

- De visie laat een gefaseerde ontwikkeling toe. De verscheidenheid in eigendom met elk hun eigen wensen/tijdspad past hier goed in.
- Het eindbeeld is een eenheid waarbij de individuele ontwikkelingen een logisch geheel vormt.
- Op de drie hoekpunten in het plangebied zijn accenten mogelijk van maximaal 3 à 4 bouwlagen.
- De voorgestelde gefaseerde ontwikkeling laat een mogelijke fasering zien, de volgorde is willekeurig gekozen.
- Om te komen tot een transformatie van bedrijventerrein naar een woningbouwlocatie is het wenselijk groen toe te voegen voor een aangenaam woonmilieu/klimaatbeheersing/beleving.

gefaseerde ontwikkeling



scenario's

De twee scenario's laten verkavelingsmogelijkheden zien voor het terrein Bleekvelden. Dit dient als inspiratie voor de uiteindelijke ontwikkeling.

scenario 1

- rooilijn in 1 lijn brengen
- groene omzoming
- hoekaccent in het groen
- alzijdige oriëntatie
- groene verbinding naar centraal plantsoen
- verkaveling De Doelen doorgezet



scenario 1

- rooilijn in 1 lijn brengen
- groene omzoming
- hoekaccent in het groen
- alzijdige oriëntatie
- groene verbinding naar centraal plantsoen
- verkaveling De Doelen doorgezet



scenario 2

- rooilijn in 1 lijn brengen
- groene omzoming
- hoekaccent in het groen
- alzijdige oriëntatie
- groene verbinding naar centraal plantsoen
- verkaveling langs J. Peijnenburgweg in 2 rijen



scenario 2

- rooilijn in 1 lijn brengen
- groene omzoming
- hoekaccent in het groen
- alzijdige oriëntatie
- groene verbinding naar centraal plantsoen
- verkaveling langs J. Peijnenburgweg in 2 rijen







2architecten
Stratumsedijk 63
5611 NC Eindhoven
040-2369968
info@2architecten.nl



2architecten