

Sweco Architects

Hoek Johan Pijnenburgweg Mierloseweg

Haalbaarheidsonderzoek

14.02.2025
24038
Geldrop

SWECO

Situatie



Toelichting gebouwen

1. Gebouw 1 bestaat uit 4 bouwlagen en vormt een architectonisch geheel met gebouw 2. Het gebouw zoekt aansluiting met de rooilijn van het gebouw van Mierloseweg 28-38. De hoek Mierloseweg-Johan Peijnenburgweg dient kwalitatief vormgegeven te worden. De parkeergarage kan ontsloten worden via de parkeergarage van Mierloseweg 28-38 of op de Mierloseweg. In gebouw 1 dient inpandig een trafo voor Enexis te worden voorzien.

2. Gebouw 2 vormt een architectonisch geheel met gebouw 1. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen met langs de Johan Peijnenburgweg accent van 6 bouwlagen. Dit accent heeft een maximale footprint van 400 m² en markeert de entree van het gebouw én de groene verbinding. De bestaande trafo voor Ziggo dient gehandhaafd te blijven en op kwalitatieve wijze worden ingepast. De parkeergarage wordt gecombineerd met gebouw 1. De rooilijn langs de groene verbinding is nader te bepalen, bij voorkeur maakt de rooilijn een duidelijke knik zodat er een interessante groene verbinding ontstaat. Deze rooilijn loopt verplicht onevenwijdig aan de rooilijn van gebouw 3 langs de groene verbinding. De doorgang tussen het gebouw Mierloseweg 28-38 is minimaal 10 meter breed.

3. Gebouw 3 (locatie Gamma) vormt een architectonisch geheel met de ontwikkeling van Harks. Het gebouw kent een getrapte opbouw met een accent van 5 bouwlagen, met een footprint van maximaal 400 m², richting de centrale groenruimte. Het ensemble van gebouw 3 en Harks is doorwaadbaar door middel van een voetgangersdoorsteek en licht, lucht en ruimte binnen het blok. De parkeergarage wordt verbonden met de parkeergarage van Harks. De rooilijn langs de groene verbinding is nader te bepalen, bij voorkeur maakt de rooilijn een duidelijke knik zodat er een interessante groene verbinding ontstaat. Deze rooilijn loopt verplicht onevenwijdig aan de rooilijn van gebouw 2 langs de groene verbinding.



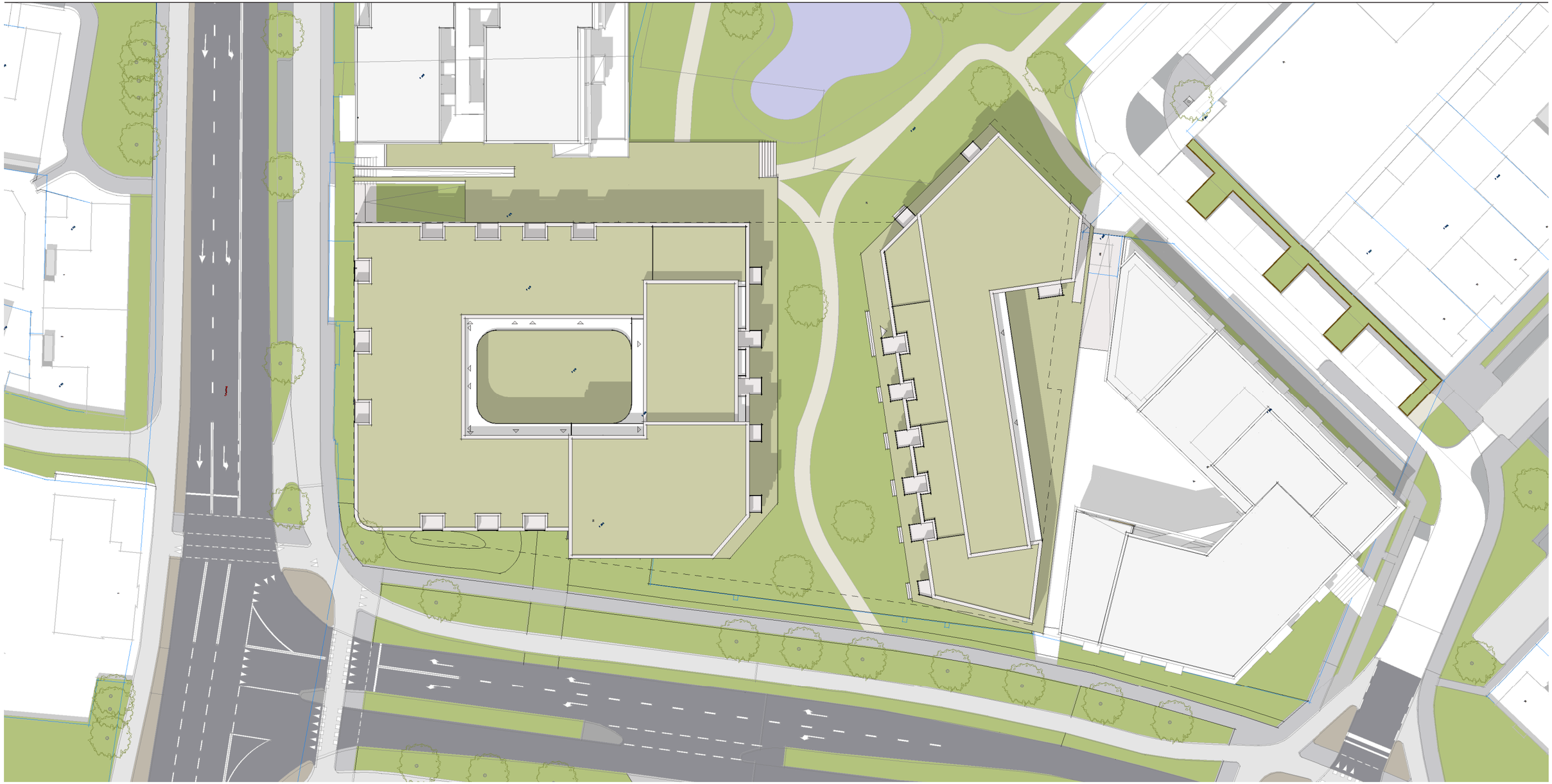
Legenda

- Het bouwvlak geeft de maximale contour van de bebouwing weer. Deze contour hoeft niet volledig benut te worden. Zowel aan buiten- als binnenzijde kan ruimte vrijgelaten worden. Basis bouwhoogte is 4 bouwlagen met twee hoogte-accenten.
- Bouwrichting in overeenstemming met contouren uit de omgeving.
- Maximale gevellijn.
- Verplichte, maar nader te bepalen rooilijn langs de groene verbinding. Rooilijnen van gebouw 2 en 3 zijn onevenwijdig aan elkaar. Beide rooilijnen maken ergens een duidelijke knik, waardoor er een sterke verbinding met het Dommeldal en centrale groenruimte ontstaat.
- Flexibele grens tussen gebouw 1 en 2.
- Overgangszone ten behoeve van zorgvuldige aansluiting op openbare ruimte en half verdiepte parkeergarage
- Rekening houden met geluidshinder verkeer.
- Verplichte groenverbinding op maaiveld tussen de Bleekvelden en het Dommeldal. Exacte ligging is nader te bepalen. Groenruimte dient een samengestelde vorm te hebben, een evenwijdige groene pijp is dus uitgesloten. Minimale breedte is 17 meter van gevel tot gevel, balkons mogen beperkt uitsteken. Minimale openbare ruimte op het krapste punt is 12,5 m. Verschil tussen rooilijn en overgangszone.
- Doorwaadbaarheid creëren door middel van doorsteken voor voetgangers.
- Lucht, licht en ruimte binnen de bouwvolumes opnemen. Vanuit deze open binnen ruimtes kan de ontsluiting van de woningen worden voorzien.
- Kwalitatieve vormgeving hoek van gebouw. Op een sterke manier de hoek om gaan en het kruispunt accentueren.
- Bebouwingsaccent t.b.v. accentuering groene verbinding. D.m.v. bijv. setback, bijzondere detaillering, opening(en) in gebouw.
- Gevel staat in groene voorruimte.
- Voldoende groeiruimte voor aanwezige bomen.
- Doorlussen parkeerkelders.
- Opties voor ontsluiting van de parkeerkelders.
- In gebouw 1 dient een nieuwe trafo (Enexis) inpandig ingepast te worden.
- De bestaande trafo (Ziggo) dient gehandhaafd te blijven.
- Trafo bereikbaar houden voor onderhoud via Johan Peijnenburgweg.
- Zoekgebied hoogteaccent tot maximaal 5 bouwlagen en 17,5 meter, tot een footprint van 400m2.
- Zoekgebied hoogteaccent tot maximaal 6 bouwlagen en 21 meter, tot een footprint van 400m2.

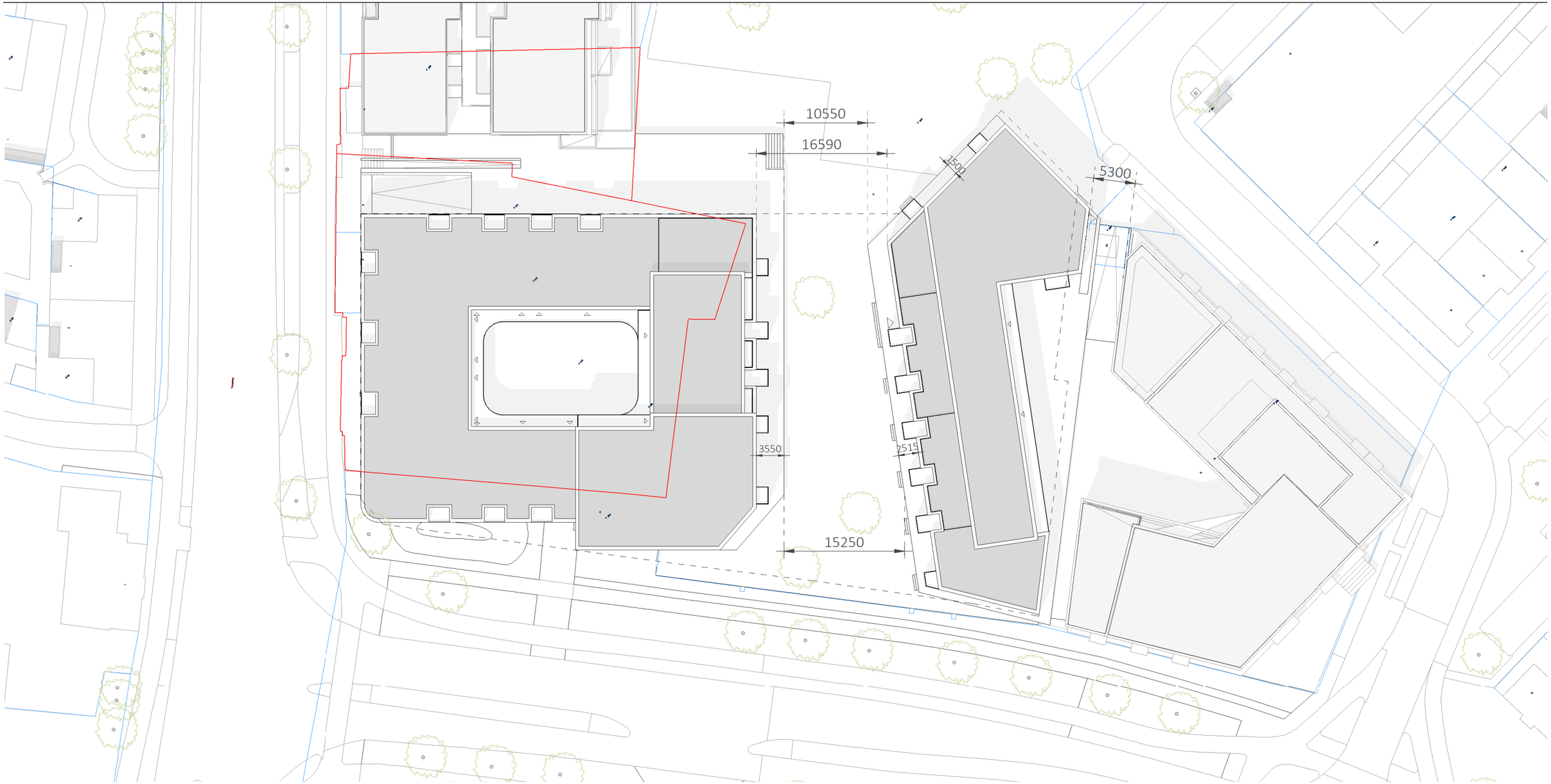
Situatie schets Sweco Architects



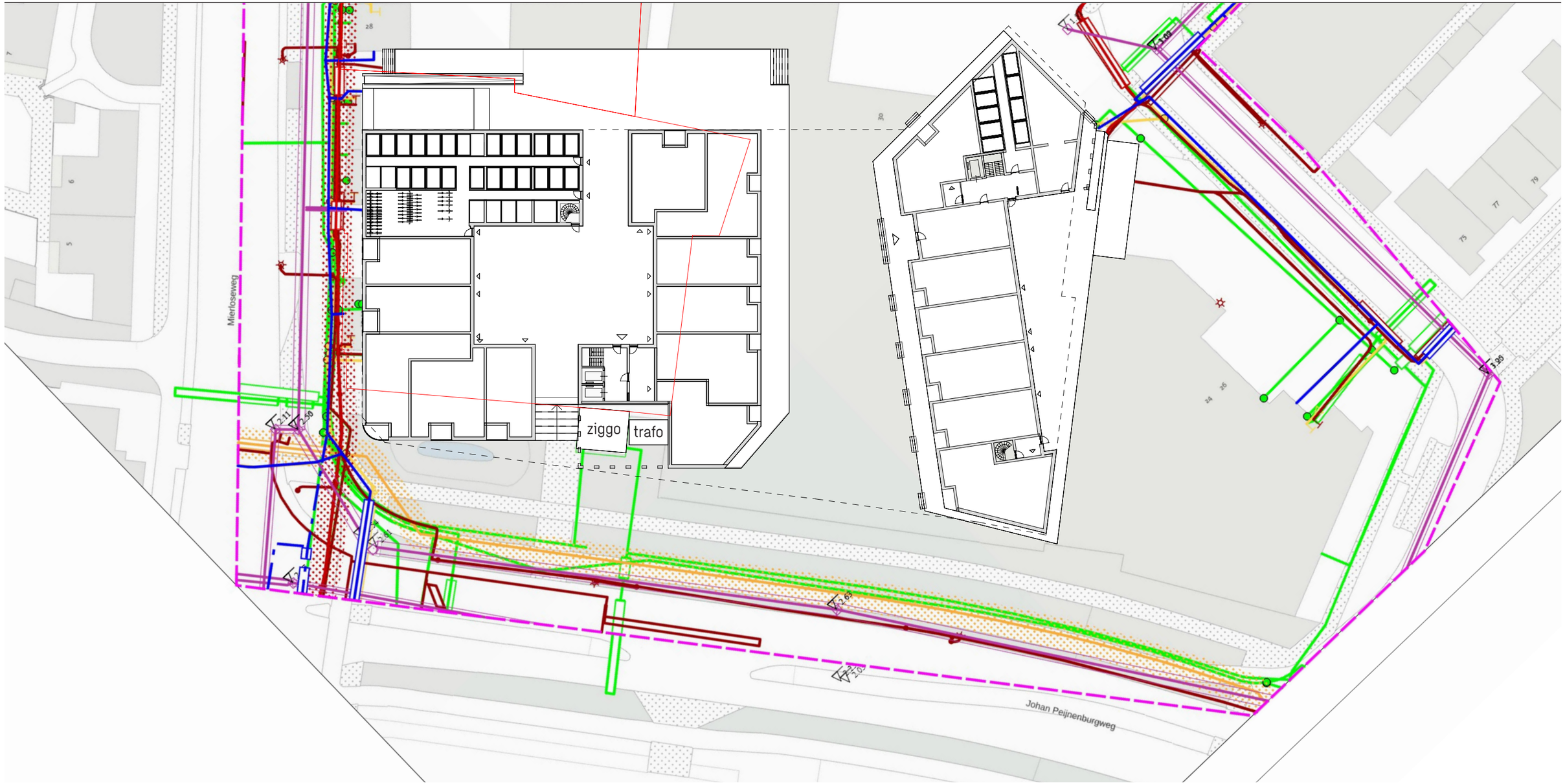
Situatie

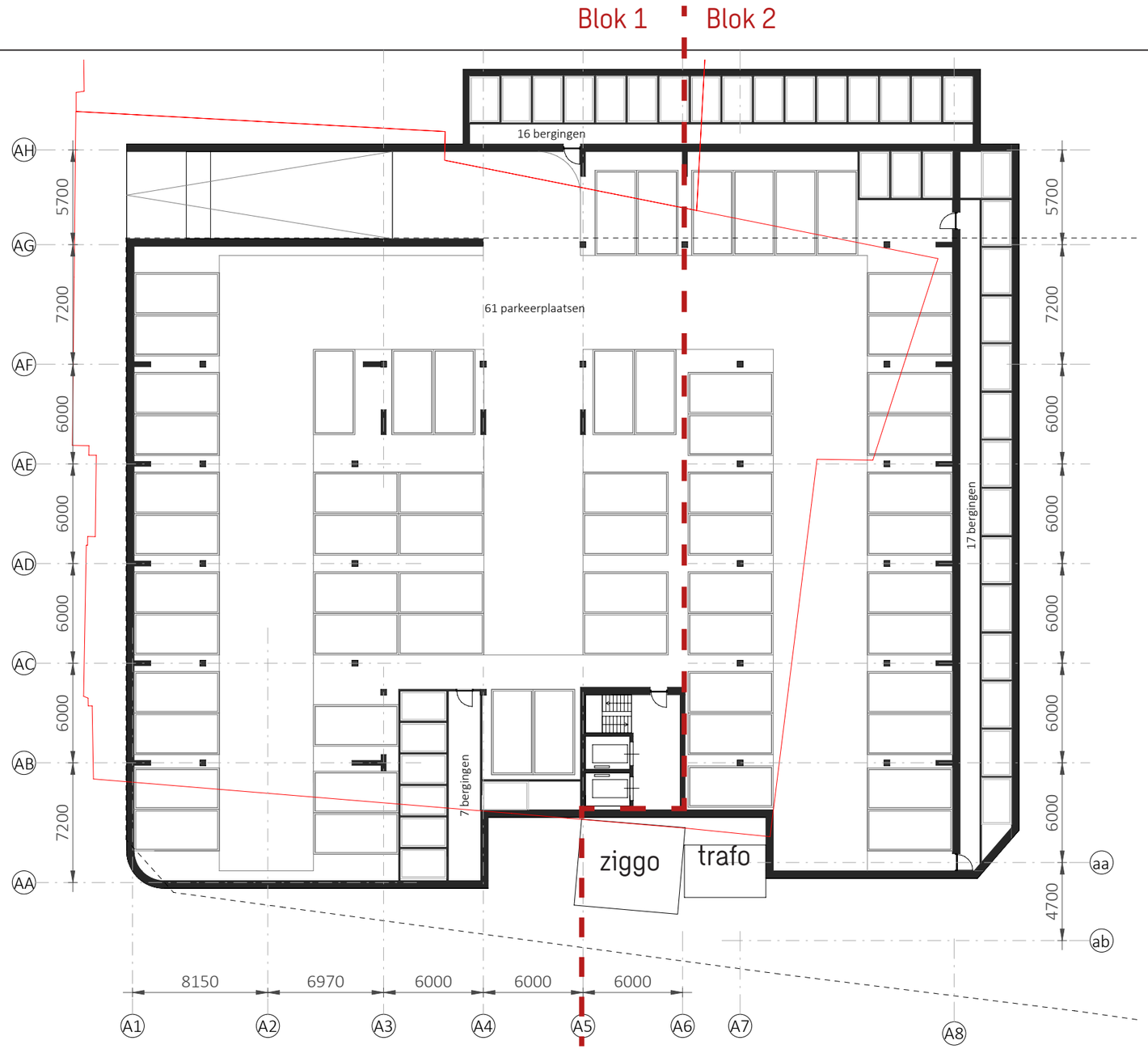


Situatie met maatvoering

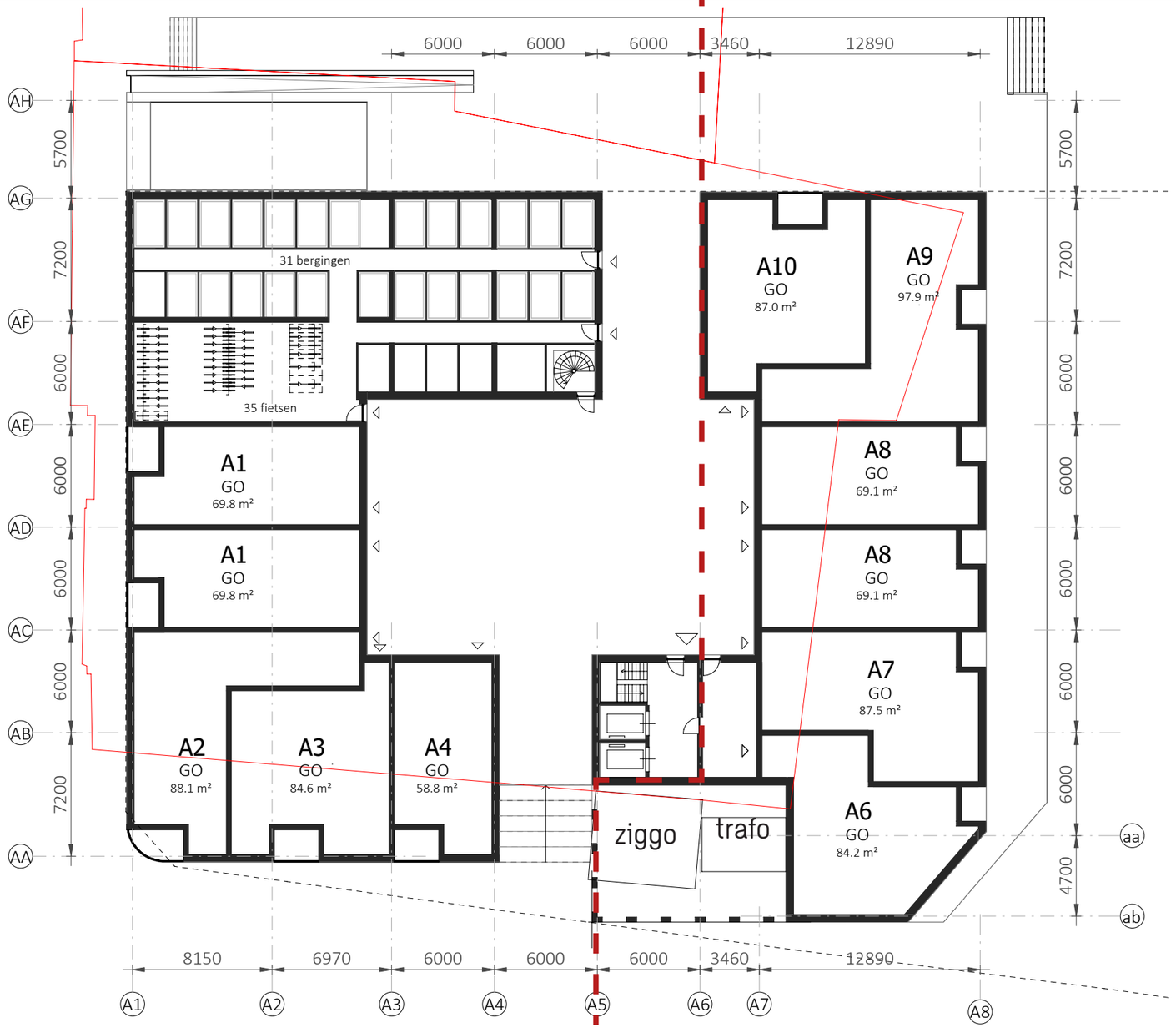


Situatie met kabels en leidingen

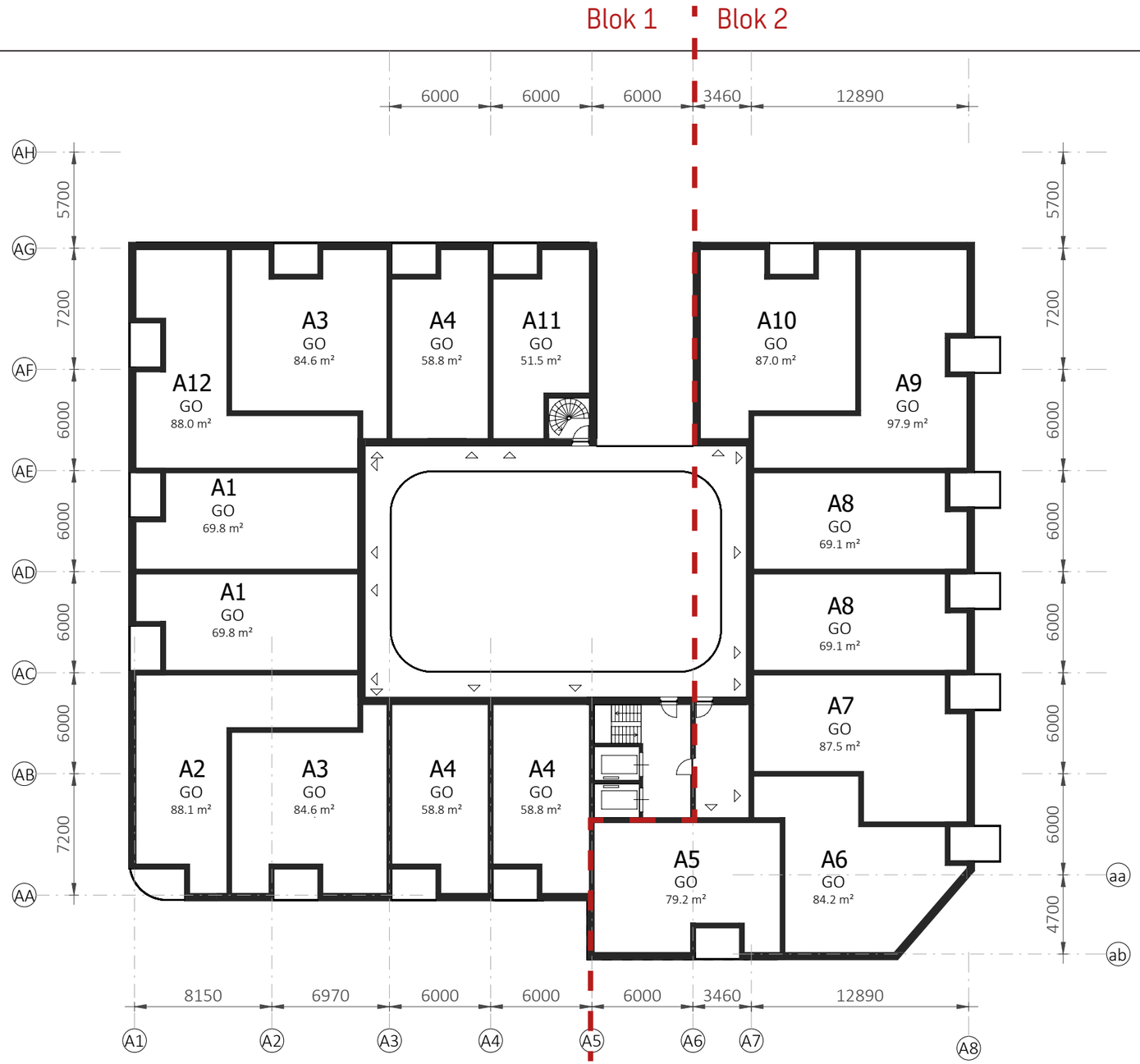



Blok 1
Blok 2
16 bergingen
61 parkeerplaatsen
17 bergingen
7 bergingen
ziggo
trafo
AH
AG
AF
AE
AD
AC
AB
AA
aa
ab
5700
7200
6000
6000
6000
6000
7200
5700
7200
6000
6000
6000
6000
6000
4700
8150
6970
6000
6000
6000
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8

Kelder

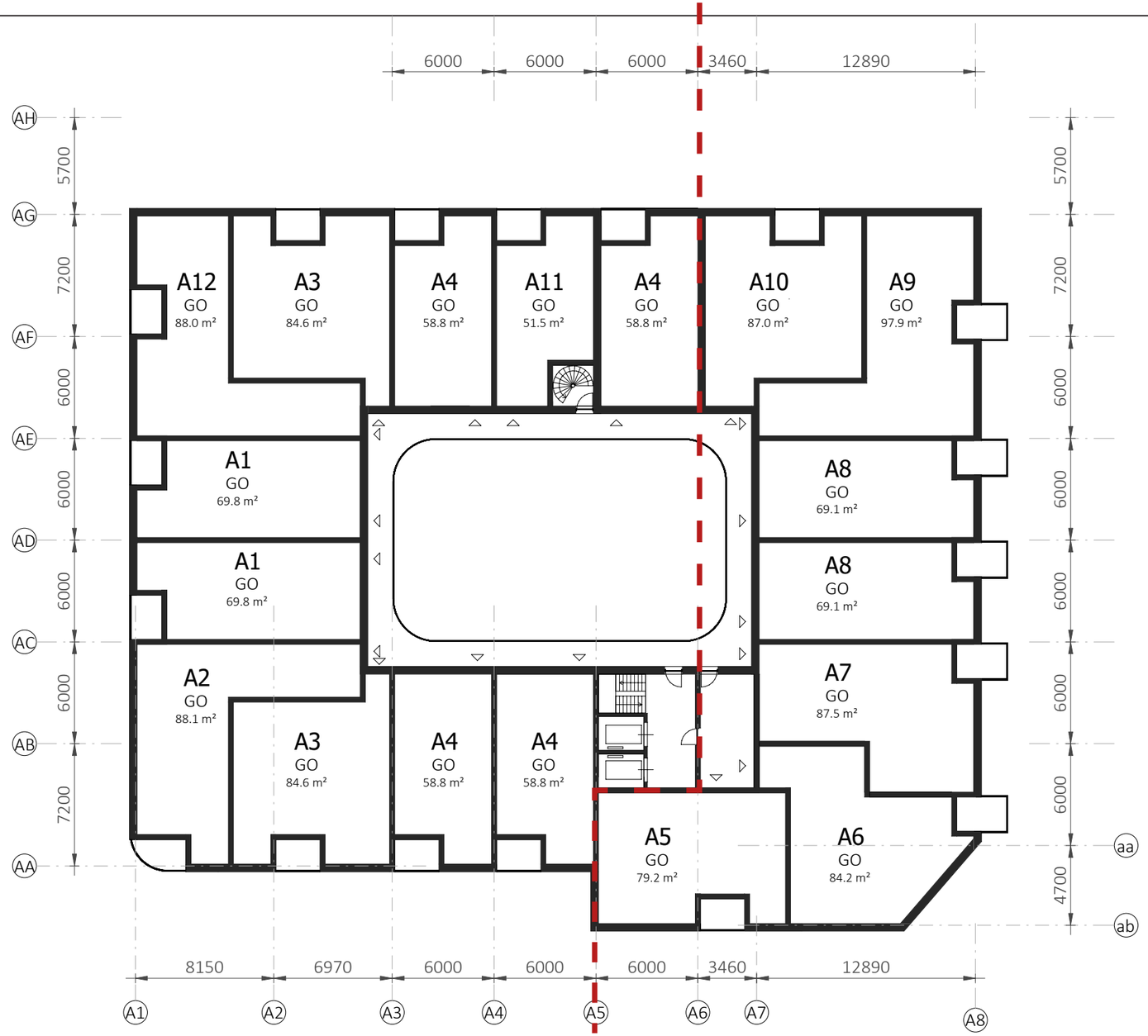


Begane grond

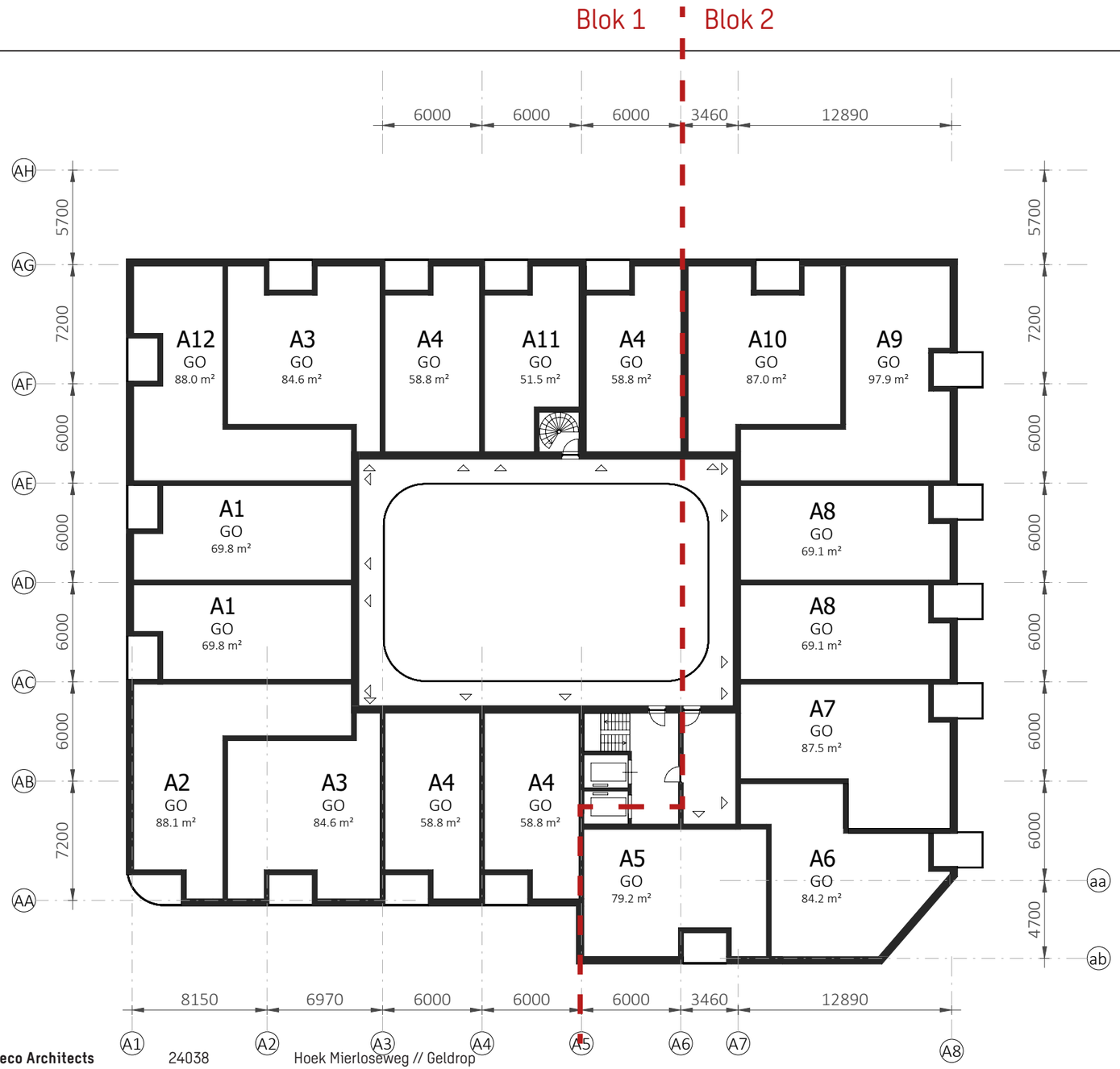


Eerste verdieping

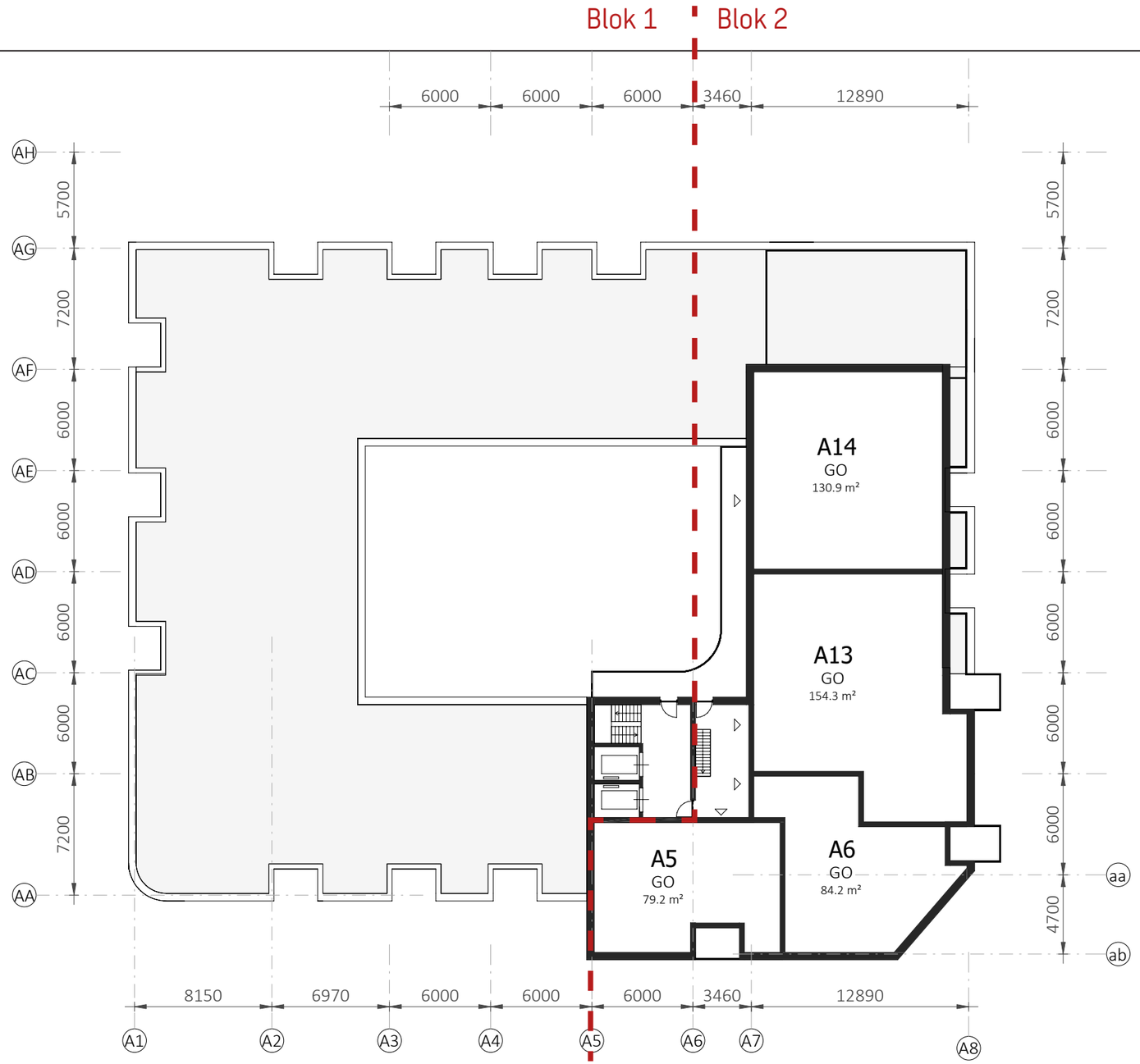
Blok 1 Blok 2



Tweede verdieping

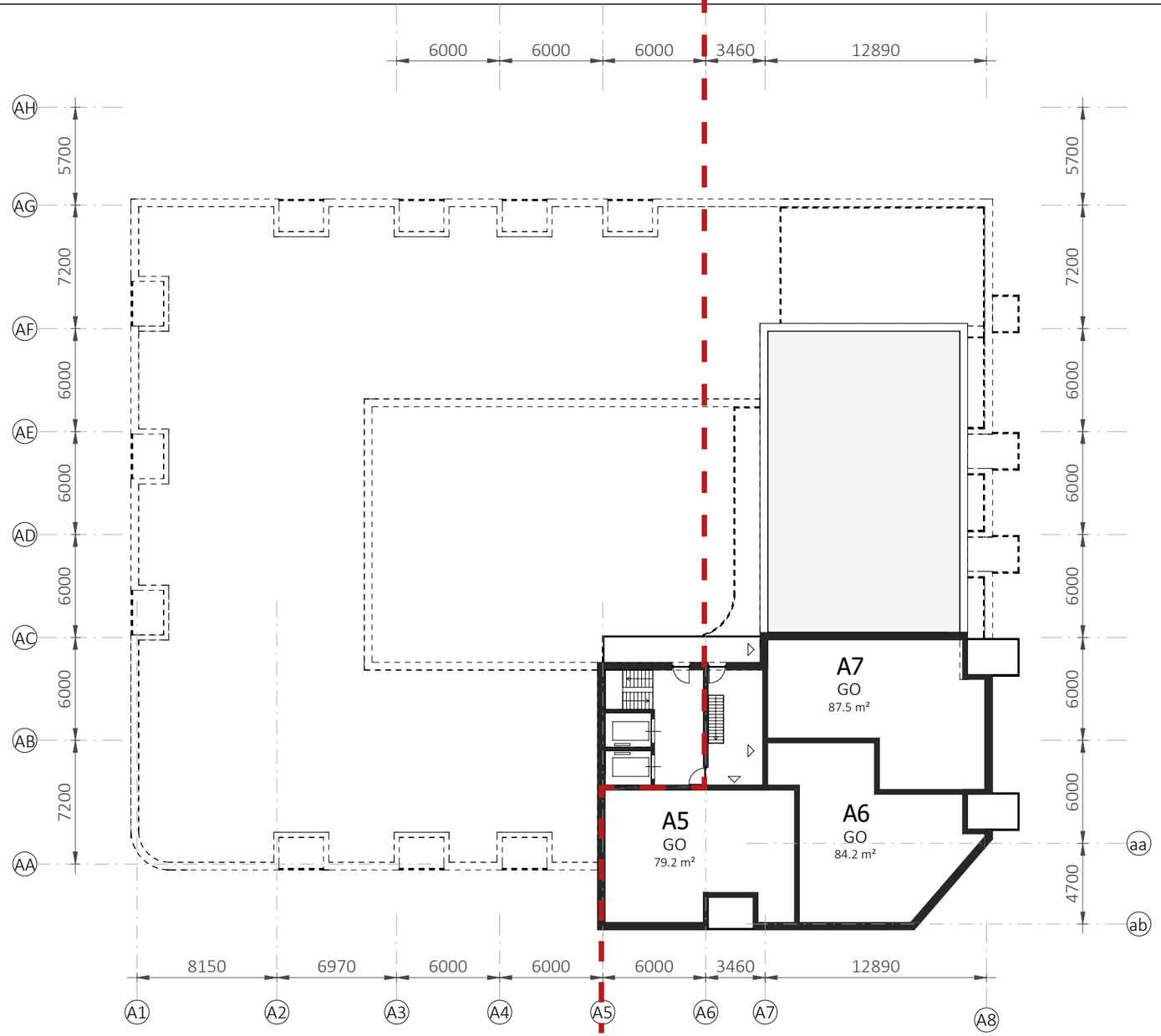


Derde verdieping

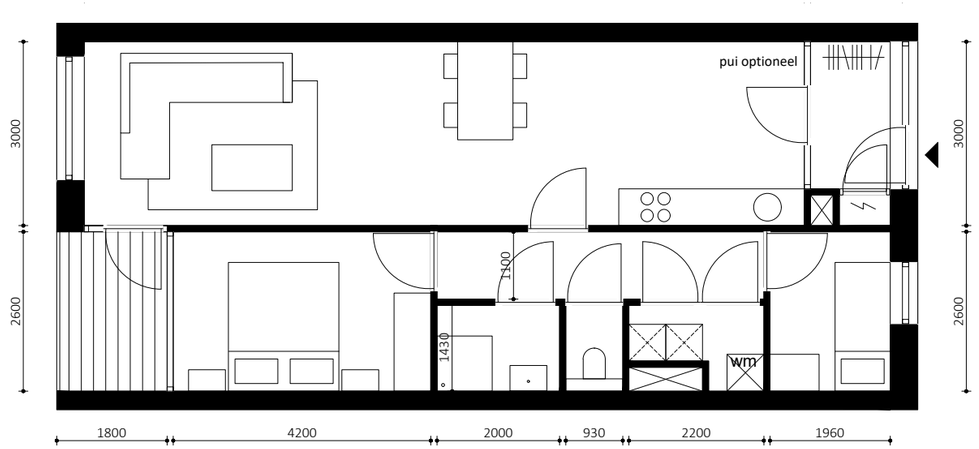


Vierde verdieping

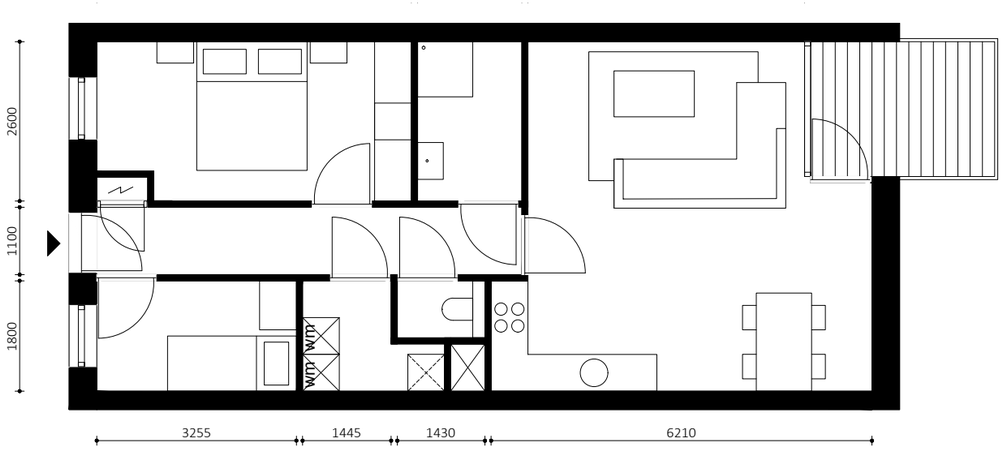
Blok 1 Blok 2



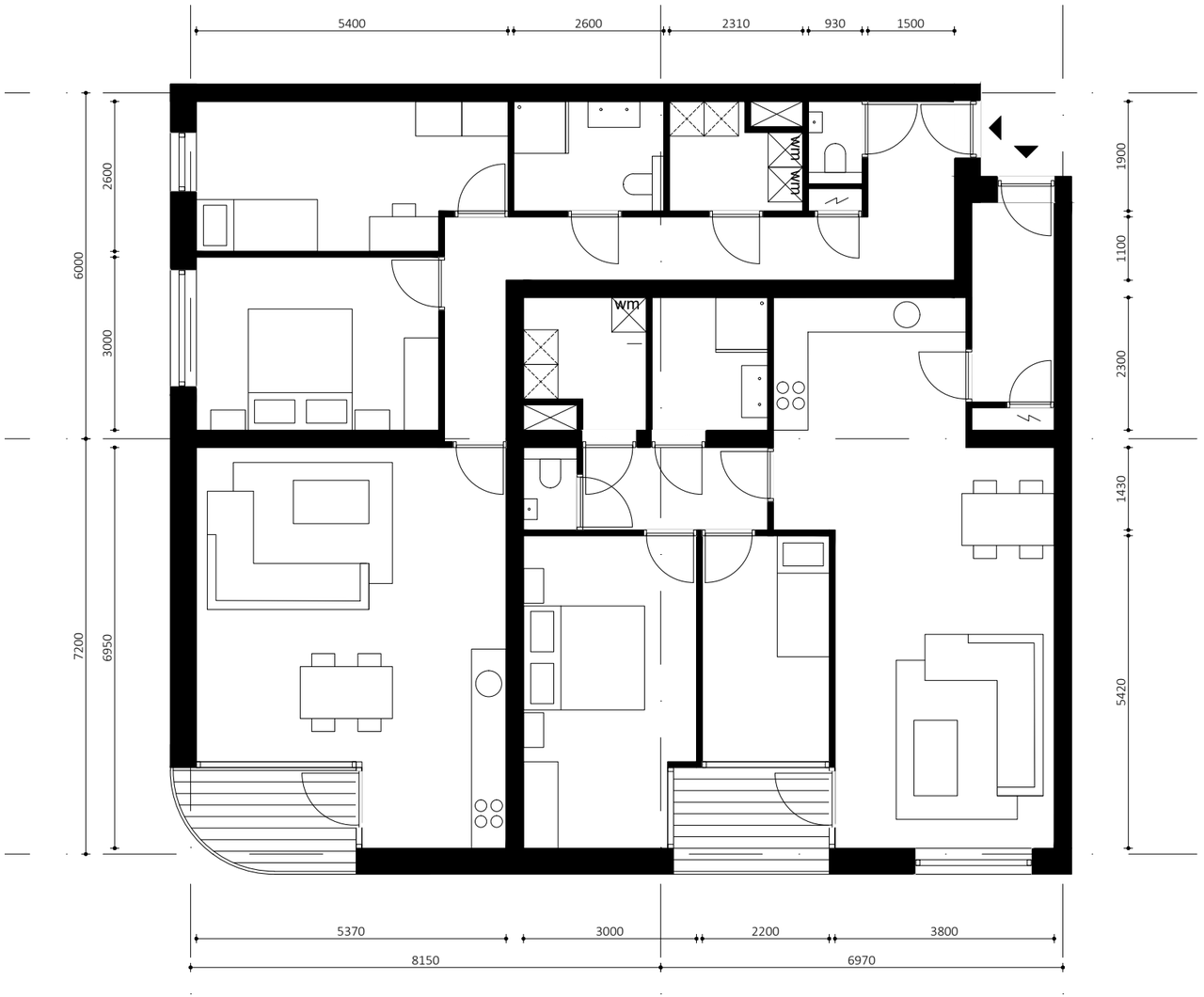
Vijfde verdieping



Principeplattegrond galerijwoning noord-orientatie (A1)

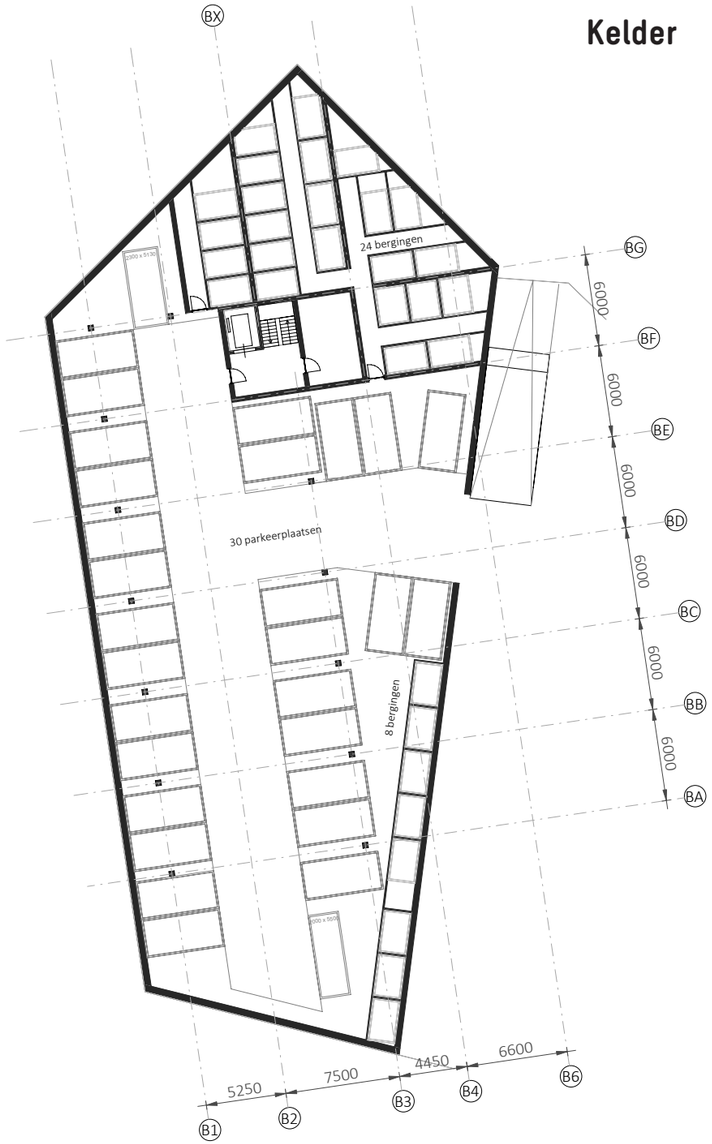


Principeplattegrond galerijwoning zuid-orientatie (A8)

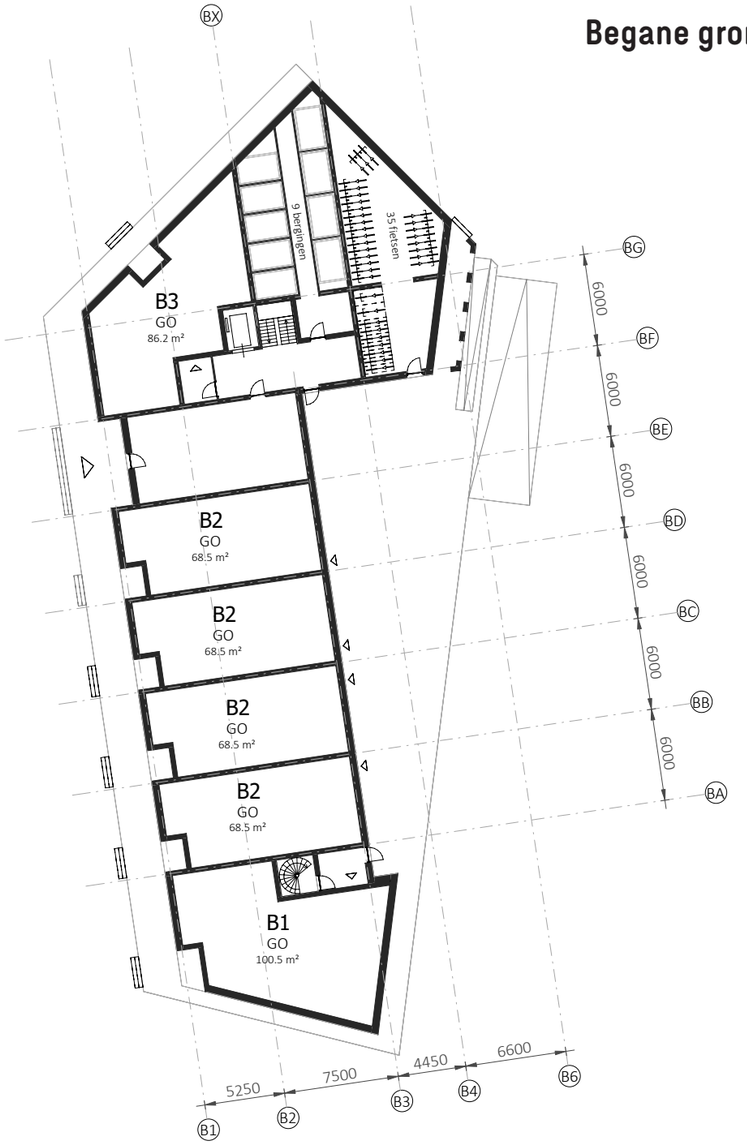


Principeplattegrond appartementen hoekblokken (A2, A3)

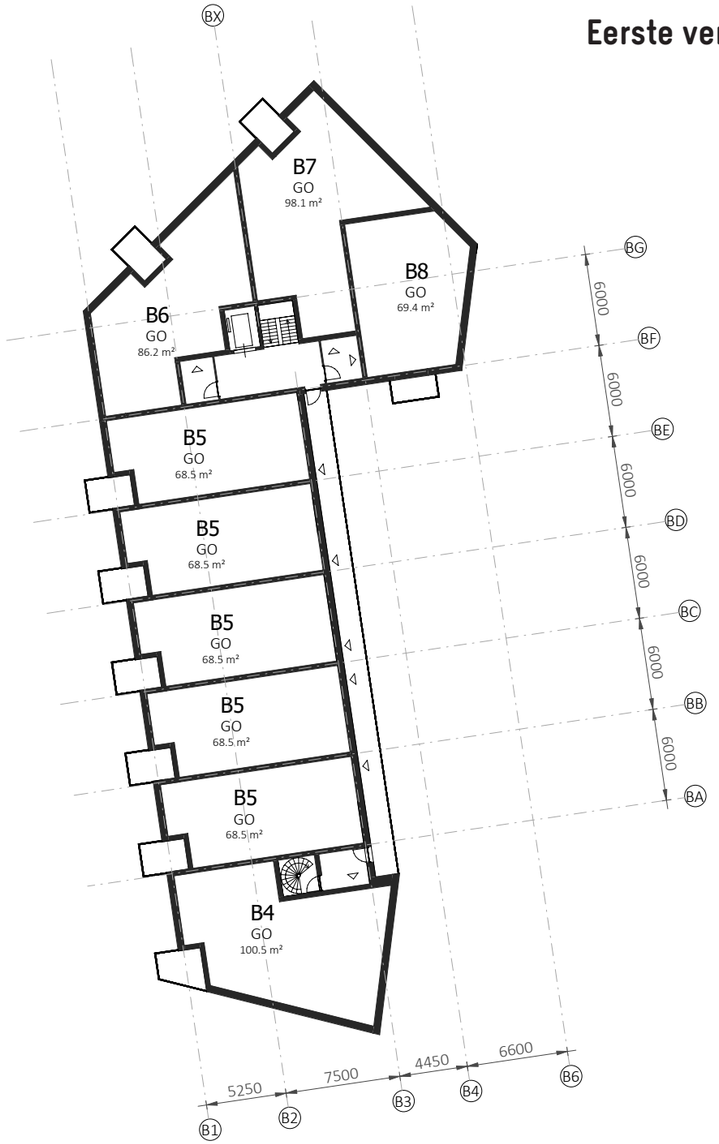
Kelder



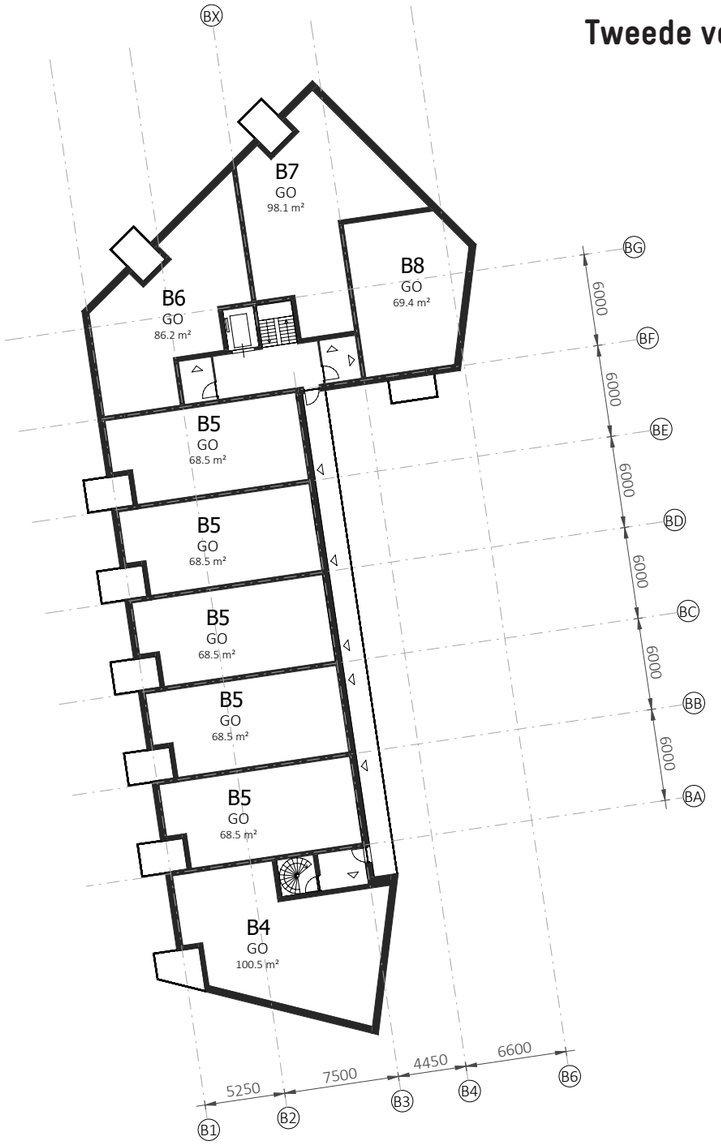
Begane grond



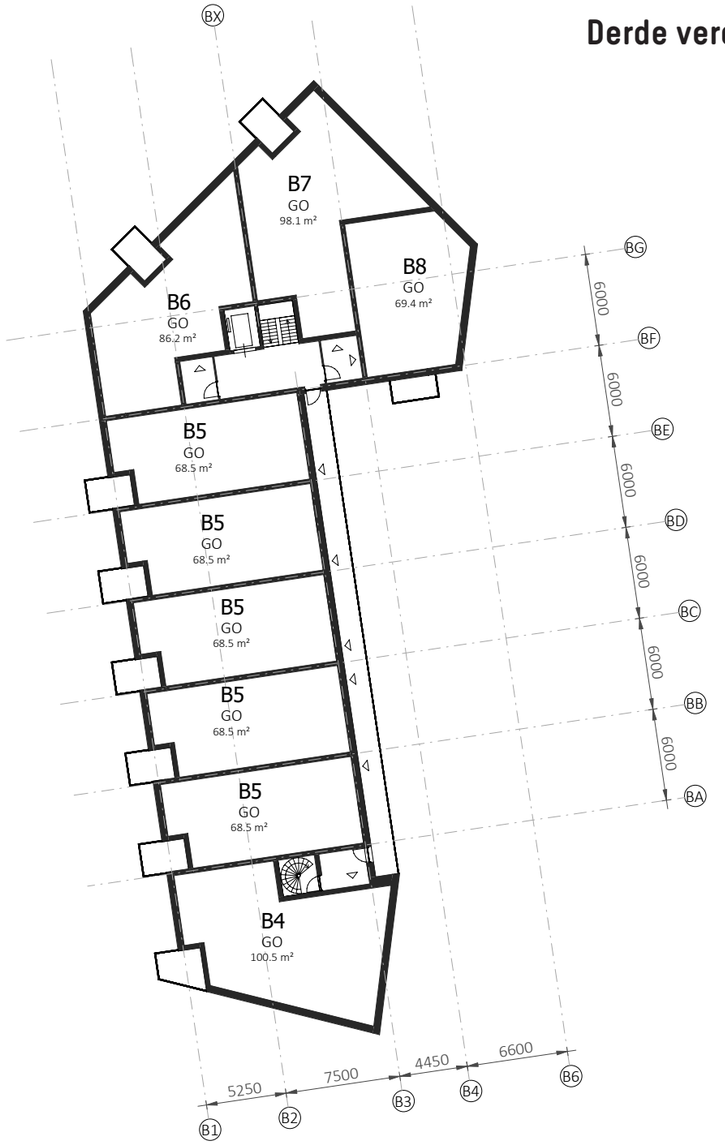
Eerste verdieping



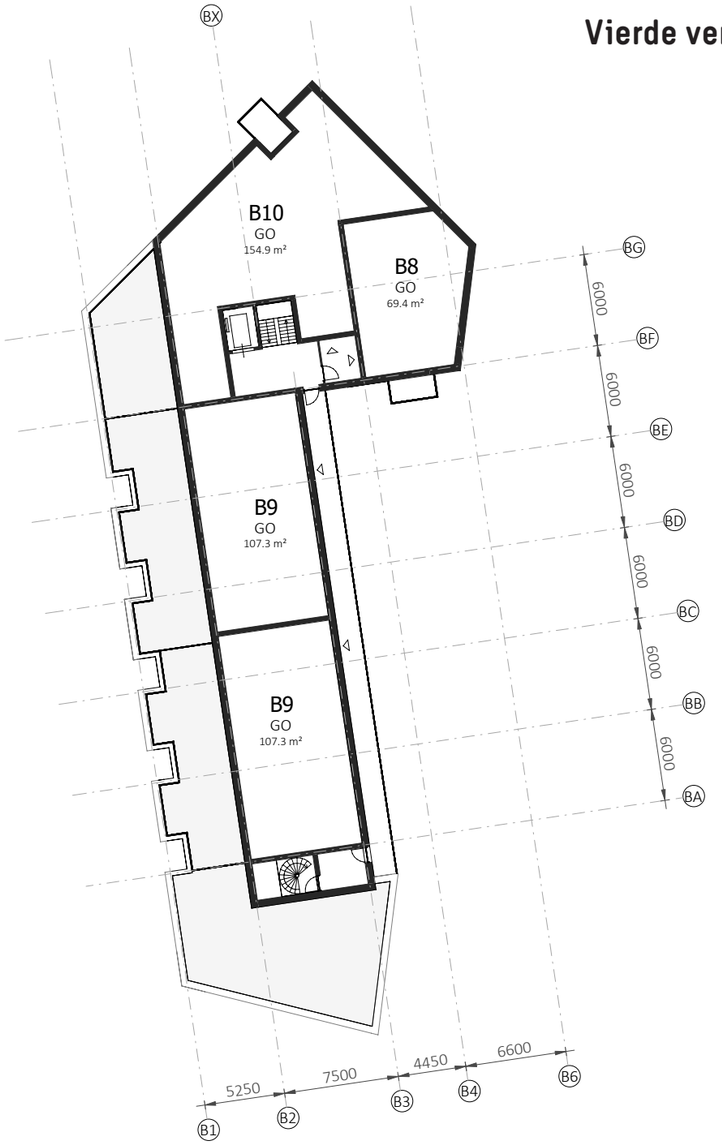
Tweede verdieping

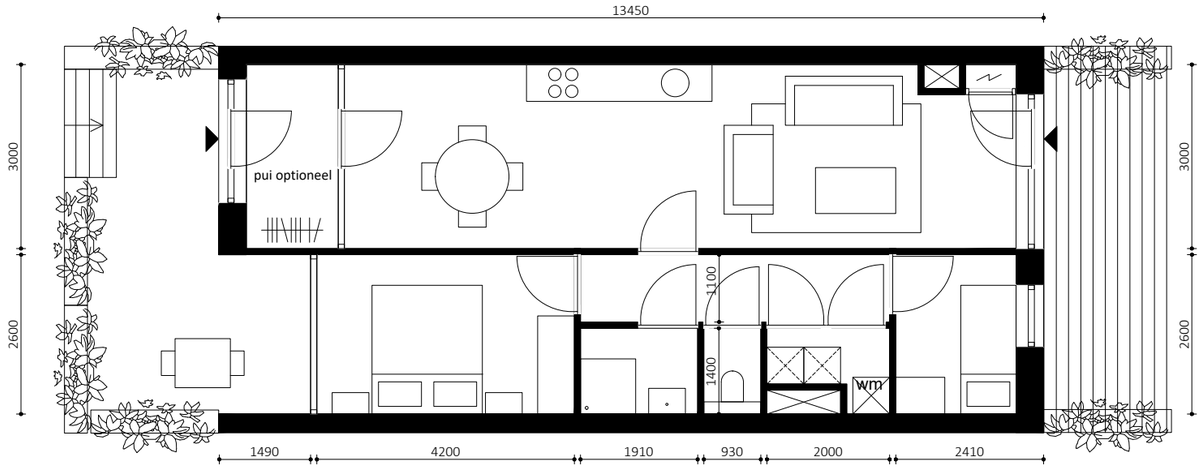


Derde verdieping

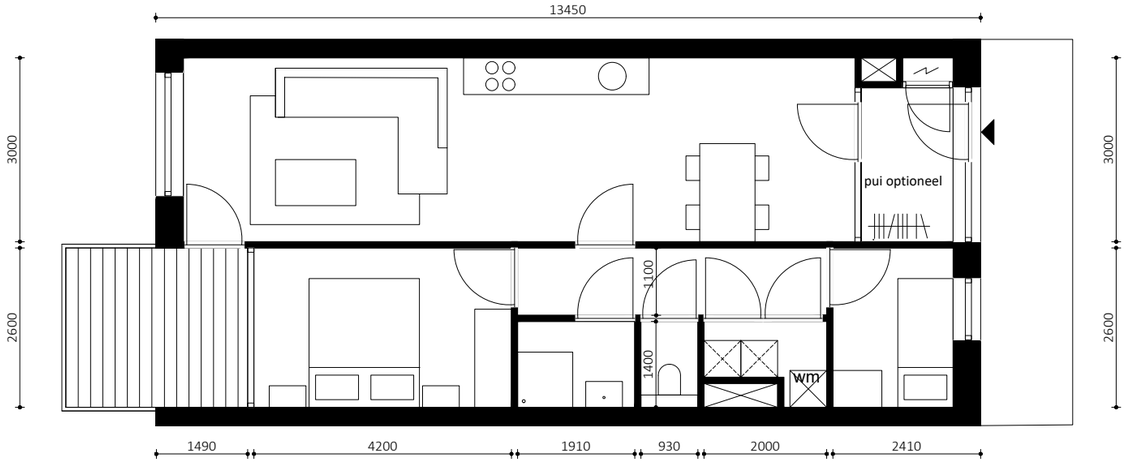


Vierde verdieping



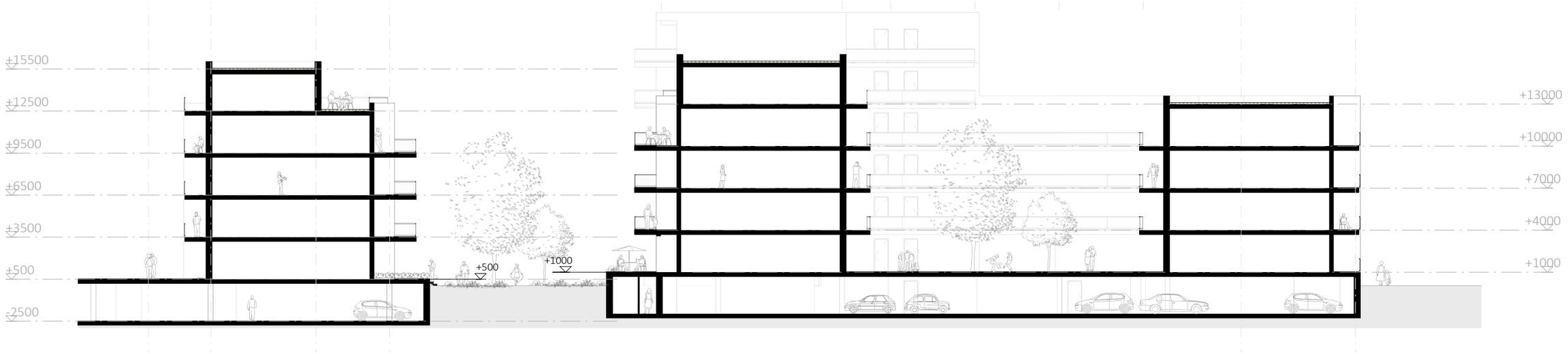


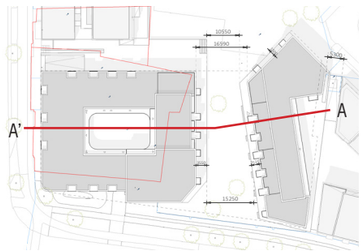
Principeplattegrond galerijwoning begane grond (B2)



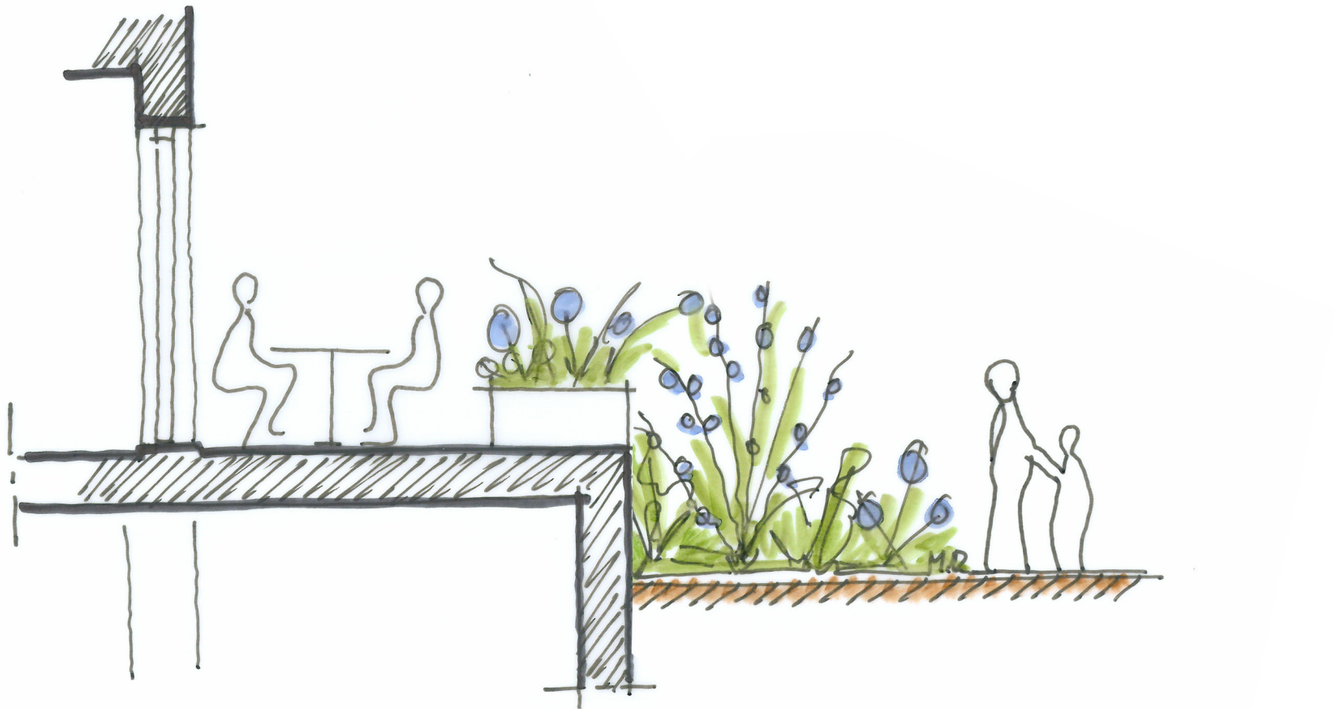
Principeplattegrond galerijwoning verdieping (B5)

Doorsnede gebied





Principe overgangsgebied Blok 1+2



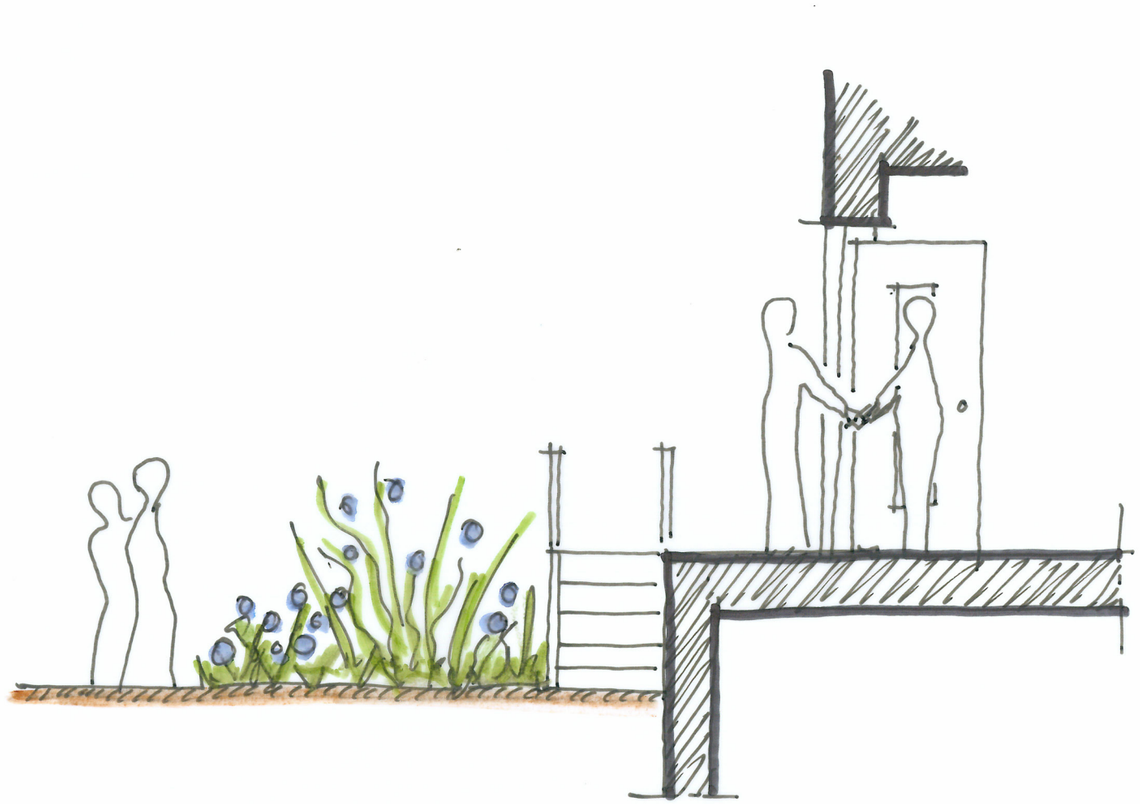


Referentie

Principe overgangsgebied Blok 3



Referentie



Massa in situatie



Massa in situatie



Massa in situatie



verdieping	Aantal woningen Blok 1	Blok 2	Blok 3
5e		3	
4e		4	4
3e	10	8	9
	10	8	9
2e			
1e	10	7	9
bg	5	6	6
totaal	35	36	37
totaal	71		37

	Parkeren		
kelder	36	25	30
totaal	61		30

	Bergingen		
begane grond	31	0	9
kelder	7	33	32
totaal	71		41

Woningtypen

	aantal	GO	GO wonen	GO gemiddeld
Blok 1 en Blok 2				
A1	8	69,8	558,4	
A2	4	88,1	352,4	
A3	7	84,6	592,2	
A4	12	58,8	705,6	
A5	5	79,2	396,0	
A6	6	84,2	505,2	
A7	5	87,5	437,5	
A8	8	69,1	552,8	
A9	4	97,9	391,6	
A10	4	87,0	348,0	
A11	3	51,5	154,5	
A12	3	88,0	264,0	
A13	1	154,2	154,2	
A14	1	130,9	130,9	
Totaal	**71**		**5543,3**	**78,1**

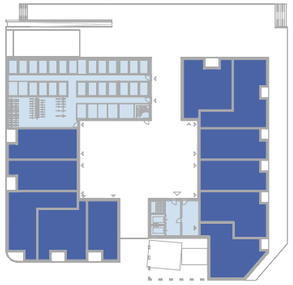
	aantal	GO	GO wonen	GO gemiddeld
Blok 3				
B1	1	100,5	100,5	
B2	4	68,5	274,0	
B3	1	86,2	86,2	
B4	3	100,5	301,5	
B5	15	68,5	1027,5	
B6	3	86,2	258,6	
B7	3	98,1	294,3	
B8	4	69,4	277,6	
B9	2	107,3	214,6	
B10	1	154,9	154,9	
Totaal	**37**		**2989,7**	**80,8**

Totaal Blok 1 2 3	**108**		**8533,0**	**79,0**

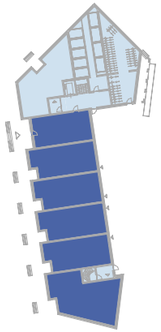
Getallen zijn indicatief, getallen zijn onder voorbehoud van wijzigingen en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

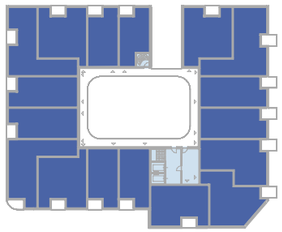




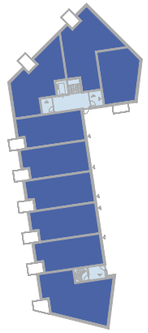


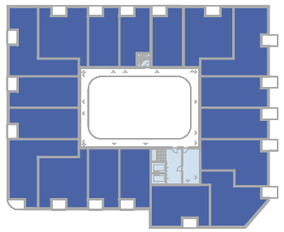
BVO_00 begane grond



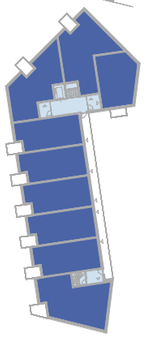


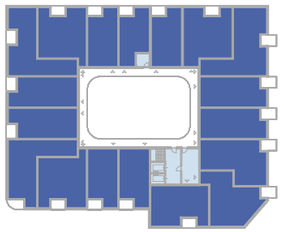
BVO_01 eerste verdieping



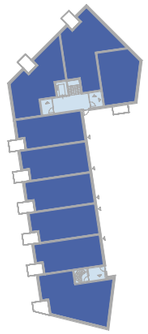


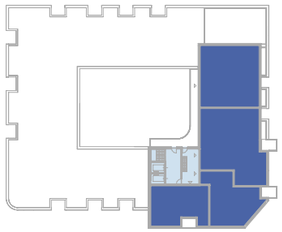
BVO_02 tweede verdieping



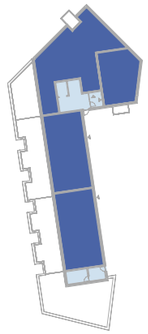


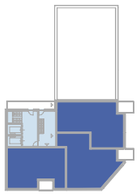
BVO_03 derde verdieping





BVO_04 vierde verdieping





BVO_05 vijfde verdieping

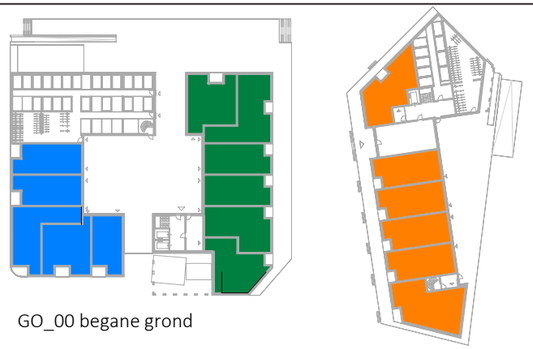
Bouwnummers / BVO			
bouwnr	BVO oppervlaktes in [m²]		
	binnen ruimte	buiten ruimte	totaal
kelder blok 1+2	2461.6	0.0	2461.6
	2461.6	**0.0**	**2461.6**
kelder blok 3	1401.3	0.0	1401.3
	1401.3	**0.0**	**1401.3**
Blok 1			
	3650.9	0.0	3650.9
	3650.9	**0.0**	**3650.9**
Blok 2			
	3483.2	0.0	3483.2
	3483.2	**0.0**	**3483.2**
Blok 3			
	4878.7	6.3	4885.0
	4878.7	**6.3**	**4885.0**
totaal	**15875.7**	**6.3**	**15882.0**

BVO onderdeel:

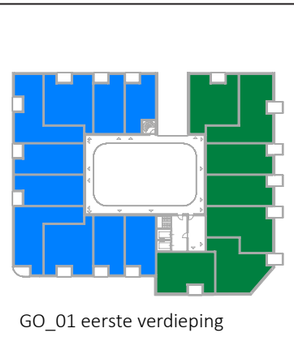
wonen

wonen (gemeenschappelijk deel)

Getallen zijn indicatief, getallen zijn onder voorbehoud van wijzigingen en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



GO_00 begane grond



GO_01 eerste verdieping

GO_02 tweede verdieping

GO_03 derde verdieping

GO_04 vierde verdieping

GO_05 vijfde verdieping

Bouwnummers / GO				
bouwnr.	gebruiksfunctie benaming *	GO oppervlaktes in [m²]		
		gebruiksfunctie *	overige gebruiksfunctie *	totaal
Blok 1				
	woonfunctie	2588.6	0.0	2588.6
		2588.6	**0.0**	**2588.6**
Blok 2				
	woonfunctie	2953.7	0.0	2953.7
		2953.7	**0.0**	**2953.7**
Blok 3				
	woonfunctie	2990.4	0.0	2990.4
		2990.4	**0.0**	**2990.4**
totaal		**8532.6**	**0.0**	**8532.6**

GO onderdeel:

Blok 1

Blok 2

GO onderdeel:

Blok 3

Getallen zijn indicatief, getallen zijn onder voorbehoud van wijzigingen en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Sweco Architects

Nijverheidsweg 16B
3534 AM Utrecht, NL
T +31 88 811 6200

Bogert 18-20
5612 LZ Eindhoven, NL
T +31 88 811 6100

SWECO