



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Inkijkstudie ontwikkeling Bleekvelden
op omgeving
Geldrop, gemeente Geldrop-Mierlo**



colofon

projectnaam
**Inkijkstudie ontwikkeling Bleekveldenop omgeving
Geldrop, gemeente Geldrop-Mierlo**

datum
15 april 2024

projectnummer
P04256

opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

BRO
projectleider
JV

projectteam
BC

bron kft
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inzicht in de ruimteverhoudingen op basis van dwarsprofiel

Op basis van een dwarsprofiel is inzichtelijk gemaakt wat de onderlinge ruimtelijke verhoudingen zijn tussen bestaande en beoogde gebouwen. Dit maakt eveneens ruimteverdeling van de onbebouwde delen inzichtelijk. De nieuwbouw is op een afstand van circa 27 meter beoogd, het wegprofiel van de Mierloseweg neemt deze ruimte in beslag. Het hof IJsvogel beschikt over een vrije ruimte van 31,7 meter.

Vanaf de bovenste dichtsbijzijnde bouwlaag (worst case scenario) zijn zichtlijnen richting de bestaande gebouwen in beeld gebracht. Relevant zijn de verschillende bouwhoogten van de bestaande bebouwing, het hoofdvolume is hoger dan de aanbouwen.

Constateringen

Vanuit geen enkele woning zal er zicht zijn op private tuinen aan het hof van de IJsvogel.

De hoofdmassa van de bestaande bebouwing blokkeert volledig het zicht op het hof van de IJsvogel. Vrijwel alleen het dakvlak van de tweedelijns bebouwing is zichtbaar, het dakvlak heeft geen ramen.

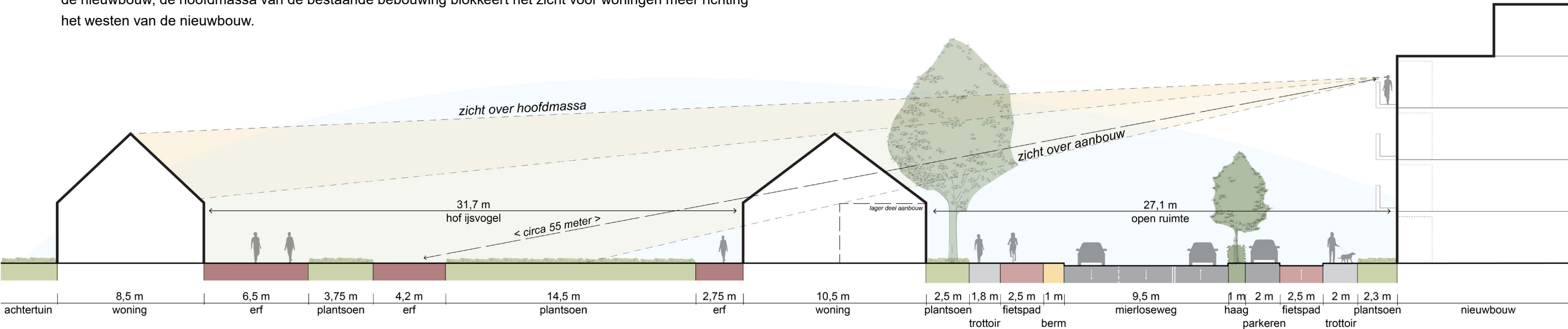
Vanaf de 4e bouwlaag is een zichtlijn over de lagere aanbouw op het hof IJsvogel aanwezig. Ongeveer 2/3e van het hof is hierdoor zichtbaar vanuit de nieuwe bebouwing. Dit geldt enkel voor woningen in de oostzijde van de nieuwbouw, de hoofdmassa van de bestaande bebouwing blokkeert het zicht voor woningen meer richting het westen van de nieuwbouw.

Conclusie

Enkel vanaf de 4e bouwlaag is een beperkte inblik op afstand van het hof mogelijk, dit geldt echter enkel voor woningen aan de oostzijde. Het zicht vanuit woningen meer in de westzijde van de nieuwbouw worden geblokkeerd door de hoofdmassa van de bestaande bebouwing. Er zal dus sprake zijn van circa 4 woningen welke zicht hebben op het hof. Gezien de functie en het openbare karakter van het hof kan dit niet als privacy inbraak worden betiteld. Belangrijk onderdeel is dat private tuinen uit het zicht blijven van nieuwe bewoners in de nieuwbouw.

De buitengevels van de bestaande bouw hebben een gesloten karakter door de beperkte hoeveelheid en kleine raampartijen gecombineerd met inpandige raamdecoratie. Door weerspiegeling en opbouw van de gevel zal er nauwelijks inblik in de gevelopeningen zijn.

Hoewel het hof van IJsvogel vanuit slechts enkele woningen zichtbaar zal zijn is er geen sprake van privacy inbraak. Het zich rust namelijk op een gebied met een openbaar collectief karakter, daarnaast is het zicht vanuit een zeer beperkt aantal woningen waarneembaar en bovendien is de afstand dermate groot (midden hof circa 55 meter afstand tot nieuwbouw) dat de zichtbaarheid niet leidt tot oncomfortabele situaties.



Figuur 1: Zichtlijnen studie op basis van dwarsprofiel

Inzicht in de ruimteverhoudingen op basis van 3D renders

Momenteel bestaat de Bleekvelden voornamelijk uit bebouwing van maximaal drie bouwlagen. Nu het gebied geleidelijk begint te transformeren naar appartementen tot 6 bouwlagen zijn er vanuit de omgeving vragen over de eventuele inkijk op de percelen. In deze studie wordt vanuit verschillende standpunten vanuit Bleekvelden gekeken naar de bestaande bebouwing in de omgeving. Op de volgende pagina's is door middel van renders vanuit verschillende standpunten het mogelijke zicht in de toekomst nagebootst.

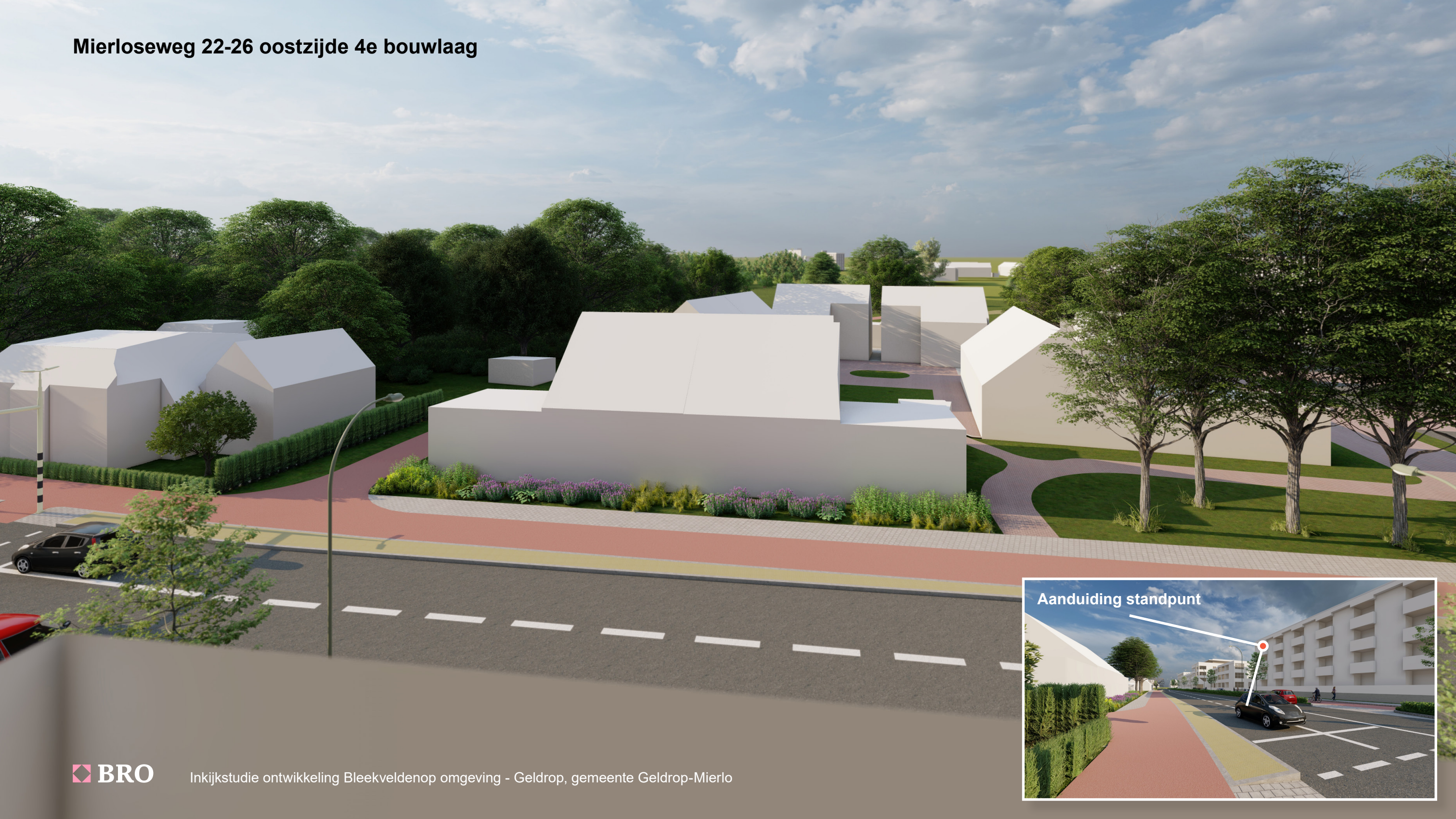
Hiervoor zijn standpunten genomen op de volgende locaties:

- Mierloseweg 22-26
- Mierloseweg 28-38
- De Bleekvelden 26



Figuur 2: Aanduiding standpunten renders

Mierloseweg 22-26 oostzijde 4e bouwlaag

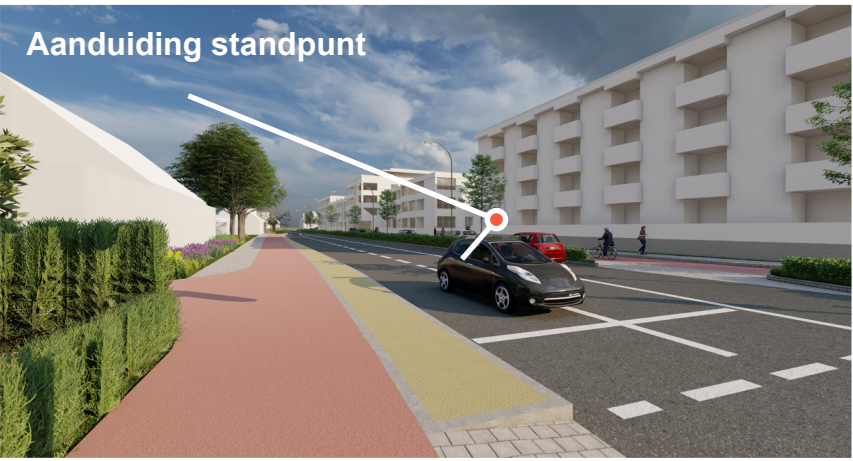


Aanduiding standpunt

Mierloseweg 22-26 oostzijde 2e bouwlaag



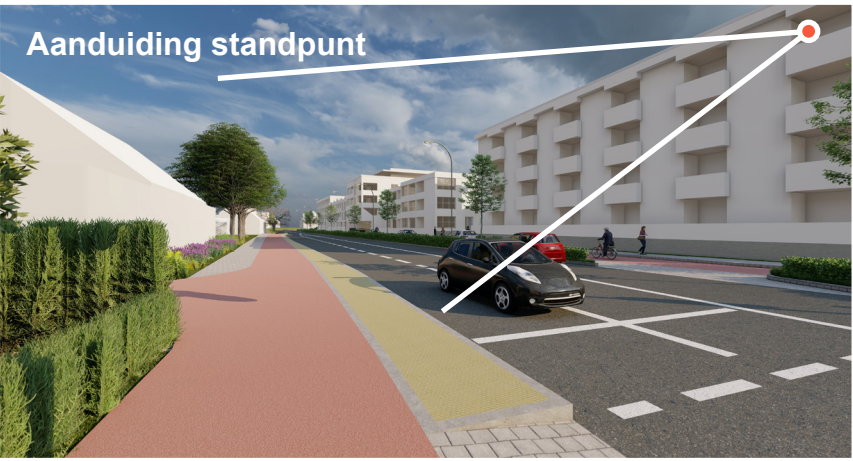
Mierloseweg 22-26 oostzijde 1e bouwlaag



Mierloseweg 22-26 westzijde 4e bouwlaag



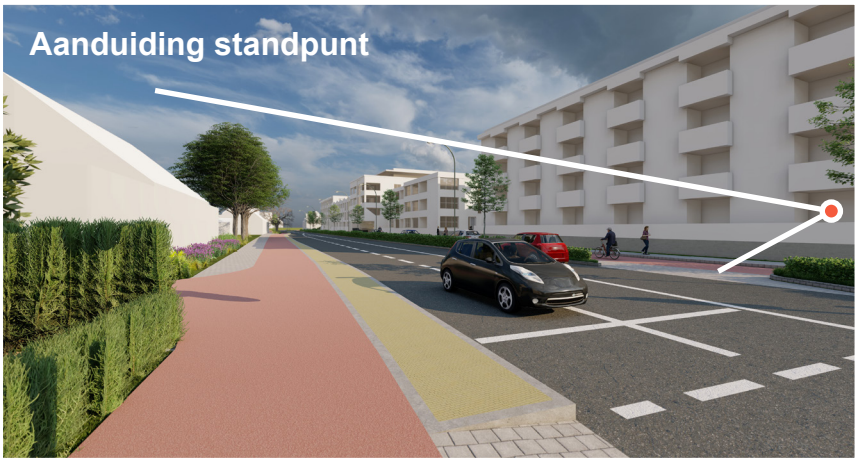
Aanduiding standpunt



Mierloseweg 22-26 westzijde 2e bouwlaag



Mierloseweg 22-26 westzijde 1e bouwlaag









De Bleekvelden 26 5e bouwlaag



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

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

info@bro.nl
www.bro.nl

