



BEELDKWALITEITSPLAN 'THE STAYY', Geldrop

Bogardeind 219 Geldrop

In opdracht van

The Stayy
St. Antoniusstraat 9
5616 RT Eindhoven

Gemeente

Geldrop-Mierlo
De Meent 2
5664 GC Geldrop

Betreffende locatie

Bogardeind 219
5664 EG Geldrop

Versie

1.0

Datum

3 augustus 2023

Inhoudsopgave

PLANGEBIED	4
INLEIDING	5
<i>Aanleiding</i>	5
<i>Beoogde ontwikkeling</i>	6
<i>Stedenbouwkundig kader</i>	7
STEDENBOUWKUNDIG PLAN	9
<i>Beeldkwaliteitsplan groen</i>	10
<i>Landschapsinrichting</i>	11
<i>Ruimtelijke hoofdopzet</i>	12
GEBOUW A, B EN C	13
<i>Positie</i>	13
<i>Massa en vorm van het hoofdgebouw</i>	13
<i>Daken</i>	13
<i>Materiaal- en kleurgebruik van de gevels</i>	13
GEBOUW D	15
<i>Positie</i>	15
<i>Massa en vorm van het hoofdgebouw</i>	15
<i>Daken</i>	15
<i>Materiaal- en kleurgebruik van de gevels</i>	16

PLANGEBIED



INLEIDING

Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft van het Rijk zo'n 8 miljoen euro subsidie gekregen voor het bouwen van nieuwe woningen in het centrum van Geldrop. Zelf legt de gemeente een gelijk bedrag in waardoor er in totaal 16 miljoen euro beschikbaar is. Bedoeling is om de komende 10 jaar te komen tot de bouw van circa 3.000 nieuwe woningen binnen de gemeente. Nog niet alle locaties voor de woningbouw zijn bekend, maar dit zijn de plekken waar in ieder geval woningen komen : De Bleekvelden, Bezorgershof, Marktpluin, Bogardeind, Heggestraat, Parallelweg en Stationsstraat.

In aanvulling hierop is gekeken of binnen de gemeente Geldrop-Mierlo buiten het centrumgebied van Geldrop locaties zijn die voor woningbouw geschikt kunnen zijn, om hiermee aan de forse woningbehoefte te kunnen voldoen.

Hierbij is onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor de locatie van het voormalige NH hotel aan het Bogardeind te Geldrop, waar vrij recent een tijdelijke transformatie heeft plaatsgevonden naar gebouw "The Stayy", met diverse wooneenheden in de bestaande bebouwing.

In aanvulling hierop is een plan tot ontwikkeling gekomen met permanente wooneenheden in de bestaande bebouwing en toevoeging van gestapelde woonbebouwing in twee aanvullende volumes, deels in het bestaande bouwvlak en deels in een woontoren gelegen nabij het Bogardeind.

Beoogde ontwikkeling

Het is een feit dat de entree van Geldrop aan de zuidzijde van het dorp geen representatieve uitstraling heeft. De omgeving van de Mc Donalds ligt sinds jaren braak in afwachting op passende ontwikkelingen. Het voormalige NH-Hotel, nu 'The Stayy', heeft daar tot op heden geen verschil in kunnen maken, ondanks de aanzet hiertoe middels de tijdelijke woonvergunning waardoor "nieuw leven" is gekomen in het gebied. Het blijft gezien de ligging van het gebouw echter wat "verscholen".

Het is de ambitie om van dit gebied een aantrekkelijke entree van het dorp Geldrop te maken. De lokale en regionale behoefte aan woningen maakt het mogelijk om het plangebied en het bestaande gebouw te revitaliseren en door de toevoeging van enkele volumes met gestapelde woningen uit te bouwen tot een representatief geheel.

De uitbreidingen van 'The Stayy' blinken uit van ambitie, zowel voor het landschap als voor de gebouwen. Het is de bedoeling om de lat hoog te leggen. Hierbij is de onderzoeksvraag gesteld of de gewenste uitbreidingen hoofdzakelijk in houtbouw kunnen worden gerealiseerd.

Het is bij de planontwikkeling doelstelling om oude structuren op deze locatie terug te brengen, waarbij de filosofie van de historie van "De Herdgang" en "De Barrier" centraal staan. Deze structuren zullen middels een moderne interpretatie terugkeren in het plangebied.

"De Herdgang" vormt het centrum van het plangebied waaromheen de bewoners in clusters een plek vinden en diverse voorzieningen delen. Een landmark in de vorm van een woontoren vormt "De Barrier". Van daaruit ontstaan verbindingen met "De Herdgang".

Stedenbouwkundig kader

Duidelijk is dat sprake is van forse bouwvolumes, die afwijken van de bebouwing ter plaatse. Bij het bestaande NH-hotel gebouw is dit al jaren het geval. Het nieuwe woongebouw kent een vergelijkbaar bouwvolume, zodat hiermee binnen het bestaande bouwvlak een woonensemble ontstaat van gestapelde woningen.

Beeldbepalend is uiteraard de woontoren die meer aan het Bogardeind is gelegen. Dit bouwvolume zal al vanaf de A67 zichtbaar zijn en markeert hiermee het oostelijke beginpunt van de Brainport-regio, waarmee Geldrop-Mierlo zich aansluit bij deze high-tech positie van de regio.

In Geldrop is op meerdere locaties sprake van gestapelde woonbebouwing, zoals aan de Laan der Vier Heemskinderen en in de Coevering, waarbij ook het Anna Ziekenhuis een fors bouwvolume kent. Feit is echter ook dat het kenmerkende woonmilieu in Geldrop de grondgebonden woning is. Om te kunnen gaan voldoen aan de woningbouwdoelstelling in het centrumgebied is hier wel de gedachte om tot gestapelde woningbouw te komen.

Het (omliggend) landschap is als basis genomen voor de stedenbouwkundige opzet. Het spreekt voor zich dat we met de beoogde landschapsontwikkeling de totale kwaliteit van het geheel naar een hoger level willen brengen.

Een goede landschappelijke inbedding van de gebouwen is daarbij een belangrijk vertrekpunt. De gebouwen duelleren met het landschap, waarbij we binnen het nieuw aan te leggen regeneratieve landschap extra aandacht besteden aan de historische belijningen van het beekdallandschap en deze door laten lopen in het plangebied. De belijningen van het gebiedseigen coulissenlandschap met haar haagstructuren lopen door in verkeersroutes, wandel- en/of fietspaden binnen het plangebied. Tussen deze structuren ontstaat op een natuurlijke manier ruimte voor gebouwen.

Het is de doelstelling om de cultuurhistorie op deze locatie verder invulling te geven waarbij de filosofie van de historie van “De Herdgang” en “De Barrier” centraal staan. Deze van oudsher aanwezige structuren willen we middels een moderne interpretatie laten terugkeren in het plangebied. “De Herdgang” vormt het centrum van het plangebied waaromheen de bewoners in clusters een plek vinden en diverse voorzieningen delen. Een landmark in de vorm van een woontoren vormt “De Barrier”. Vandaaruit ontstaan verbindingen met “De Herdgang”.

Dit deel van Geldrop is immers ontstaan uit de samenvoeging van diverse Herdgangen bij elkaar; het ensemble van ‘De Zes Gehuchten’. ‘De Zes Gehuchten’ werden voorgedaan door het gebied genaamd ‘De Oude Barrier’. ‘De Oude Barrier’ fungeerde als entree/ voorportaal

of handelsomgeving van dit gebied. In huidige tijdsgeest bezien fungeert deze locatie nog steeds als entree/ voorportaal van de gemeente Geldrop-Mierlo aan deze zijde. Daarnaast vormt dit gebied de entree/ voorportaal van de Brainport-regio Eindhoven. Vanuit Venlo gezien geeft de woontoren een markante markering van deze locatie.

Beeldkwaliteit

Het is een feit dat de entree van Geldrop aan deze zijde van het dorp geen representatieve uitstraling heeft. De omgeving van de McDonalds ligt sinds jaren braak in afwachting op passende ontwikkelingen. Het voormalige NH-Hotel, nu 'The Stayy' heeft daar tot op heden geen verschil in kunnen maken.

Het is dan ook de ambitie om van dit gebied een aantrekkelijke entree van het dorp Geldrop te maken. De algemeen geldende behoefte aan (betaalbare) woningen kan worden gebruikt om het bestaande gebouw te revitaliseren en het plangebied uit te bouwen naar een representatief geheel.

De uitbreidingen van 'The Stayy' blinken uit in ambitie, zowel voor het landschap als voor de gebouwen. Door gebruik te maken van zoveel mogelijk biobased- en renewable materialen willen we de ecologische footprint zo laag mogelijk houden en door toepassing van biophilic design zorgen we voor een landschap dat niet alleen aansluit op de omgeving, maar ook zorgt voor een prettig leefklimaat. Biophilic architectuur brengt elementen van de natuurlijke wereld terug in onze leefomgeving. Dit resulteert in een vormtaal die gericht is op optimale leefomstandigheden.

De beeldkwaliteit van de nieuwbouw wordt geborgd in een beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij de regels zal worden opgenomen en waarna in een voorwaardelijke verplichting wordt verwezen. Hiermee is geborgd dat de gewenste beeldkwaliteit in de opvolgende fase van omgevingsvergunning ook daadwerkelijk tot uitdrukking zal komen.

Stedenbouwkundig plan



Beeldkwaliteitsplan Groen



Laan



Houtwal



Houtsingel



Natte houtkant



Griend

Boslandschap

Dichte beplanting die aansluit op bosrijke delen in de omgeving.
Typen: houtwal, houtsingel, enkele laan, solitaire boom

Boomsoorten zoals o.a.

- Quercus robur
- Betula pendula
- Pinus sylvestris
- Fagus sylvatica
- Acer pseudoplatanus
- Carpinus betulus
- Castanea sativa

Bosplantsoen soorten zoals o.a.

- Sorbus aucuparia
- Syringa vulgaris
- Cornus mas
- Frangula alnus
- Euonymus europaeus
- Sambucus nigra
- diverse vaste planten n.t.b.

Overloop van bos- naar beekdallandschap

Beplanting bos- en beekdallandschap loopt in elkaar over
Typen: houtsingel, enkele laan, solitaire boom

Beekdallandschap

Open beplanting die aansluit op achterliggende Dommellandschap
Typen: enkele laan, solitaire boom, natte houtkant, griend

Boomsoorten zoals o.a.

- Salix alba
- Salix x sepulcralis 'Chrysocoma'
- Betula pubescens
- Alnus glutinosa
- Fraxinus excelsior

aangevuld met
diverse lage heesters en
vaste planten n.t.b.

Landschapsinrichting

Landschap en openbare ruimte zijn de basis voor het plan en compenseren de nieuwbouw door er mee in balans te zijn.

- Bouwen met natuurlijke materialen zoals hout welke opgaan in omgeving;
- Bewoner in contact brengen met natuurlijke omgeving door veel ramen toe te passen in bebouwing;
- Bebouwing moet te gast zijn in omgeving, de kwaliteit en het karakter van beplanting is van belang voor deze balans;
- Genius loci en karakter landschap respecteren en versterken door kamerlandschap te gebruiken als basis voor het ontwerp; hoofdas gesitueerd met direct blik op en toegang tot achterliggende natuurgebied;
- Gebiedseigen beplanting aanplanten (Potentieel Natuurlijke Vegetatie), bomen 80% inheems.

Klimaatadaptieve en toekomstgerichte keuzes binnen een esthetisch en samenhangend totaalbeeld.

- Hoogwaardige en duurzame materialen, waterpasserende verharding en Olivijn t.b.v. opname CO₂, welke opgaan in de groene omgeving;
- Inspelen op elektrisch vervoer en deelauto's;
- Hedendaagse (biobased) architectuur, niet historiserend;
- Beplantingskeuze gebaseerd op biodiversiteit en hoge ecologische waarde;
- Geïntegreerd watersysteem d.m.v. wadi's welke het water filteren en zo, indien nodig, schoon kunnen afvoeren naar de Dommel.



Bestaande vs nieuwe situatie

Uit verrichte onderzoeken blijkt dat het projectgebied bij aanvang van het project 122 bomen in zich heeft. Deze bomen zijn zeer gedetailleerd in kaart gebracht en op waarde geschat. (Zie BEA van Cobra Groeninzicht d.d. 22-06-2023.)

Daarnaast is het een feit dat het overige landschap zich hoofdzakelijk kenmerkt door verhardingen met betonklinkers, aangevuld door eenzijdig graslandschap. Om het plan te kunnen realiseren is gebleken dat het onvermijdelijk is om 24 bomen te verwijderen.

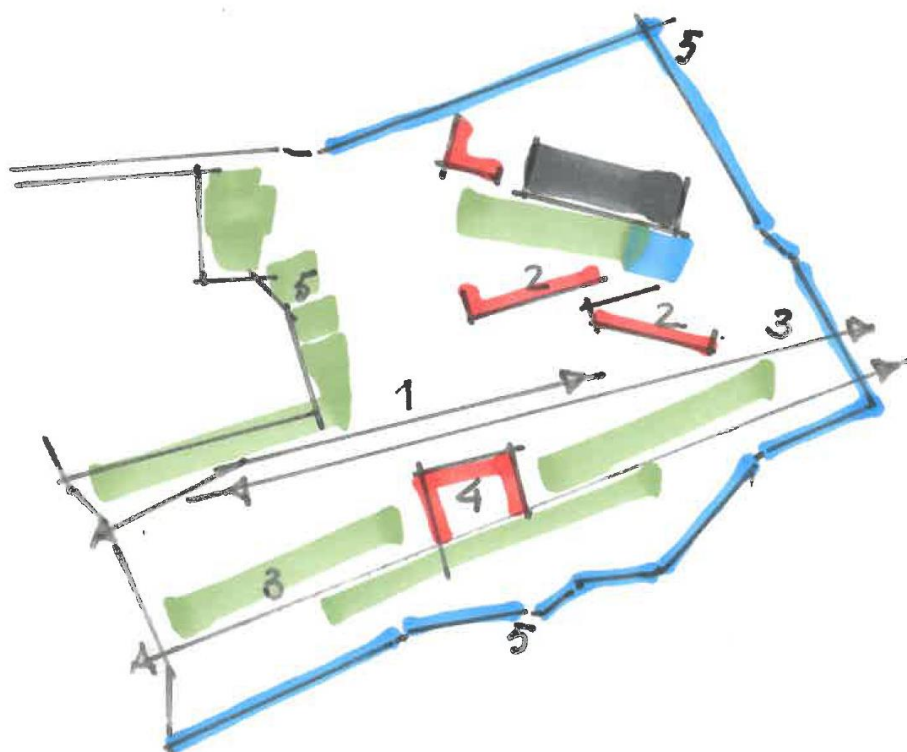
De ambities van het plan zijn eerder duidelijk omschreven. Zo is het de doelstelling om duidelijk meetbaar bij te dragen aan het verhogen van de landschappelijke kwaliteit van het projectgebied en deze in een zachte overgang aan te laten sluiten aan het aangrenzende beekdal.

Om dit te bereiken zal het plan vanuit het vertrekpunt; minder verhard oppervlak, minder bouwblok, meer waterberging en meer kwalitatief groen opgezet moeten worden.

Vwb de situatie rondom de bomen wordt als uitgangspunt genomen dat er voor de 24 bomen die moeten wijken, 94 bomen terug geplant worden. Dat maakt dat het totaal aantal bomen in het projectgebied uitkomt op 192 bomen. De te planten bomen variëren in grootte tussen de 1^e, 2^e & 3^e boomgrootte afgestemd op de locatie.

De overige beplanting, zoals houtwallen, struweel of kruidenrijk grasland, wordt passend bij de situering van het landschap (Boslandschap, Overgang van Bos- & Beekdallandschap en Beekdallandschap) gekozen met als vertrekpunt het kwalitatief bijdragen aan de biodiversiteit geïntegreerd met haar omgeving.

Ruimtelijke hoofdropzet



1. Ontsluiting weg plangebied;
2. Woongebouw als afschermend bouwvolume bestaande bebouwing;
3. Langzame verkeersaders met groene begeleiding over groendek;
4. Midden/hoogbouw als accent bij entree gemeente en begin brainportregio. Accent barrier;
5. Erfafscheidingen, overwegend afwateringssloten en haar bestaande bebouwing met groenbuffers;

Algemeen: groenstructuren worden aansluitend aan beekdal ontworpen.

Gebouw A, B en C

Positie

De bouwblokken vormen een ensemble met bestaand bouwdeel zodanig dat er een binnentuingebed ontstaat tussen de bebouwingen. Op de begane grond komen voornamelijk publiekstoegankelijke functies.

Massa en vorm van het hoofdgebouw

De hoofdgebouwen kenmerken zich door strakke rechthoekige bouwvolumes met gevelopening naar bestaande restbebouwing zodanig dat het gebouw steeds blijft voldoen aan primaire functie van geluidscherm bestaande bebouwing.

Daken

- Alle hoofdgebouwen hebben een plat dak, al dan niet toegankelijk;
- Het dak is uitgevoerd in bitumen in combinatie met zonnepanelen en/of vegetatie;

Materiaal- en kleurgebruik van de gevels

- Voor het materiaal- en kleurgebruik wordt inspiratie gehaald uit natuurlijke en (her)bruikbare materialen zoals hout. Hout, toegepast als gevelbekleding wordt in een bruine kleur of naturel toegepast;
- Inpandige loggia's en balkons van lichte kleuren metaal en/ of hout;
- Ingetogen kleuraccenten, zoals zonneschermen, mogen, mits subtiel/ ondergeschikt toegepast;
- Maximaal kunnen er drie materialen toegepast worden in de gevel;
- De kozijnen, puien en gevelelementen bestaan uit hout. Een ander materiaal is mogelijk, mits dit de architectuur versterkt, gedacht wordt aan ranke aluminium kozijnen rondom glasopeningen.





Gebouw D

Positie

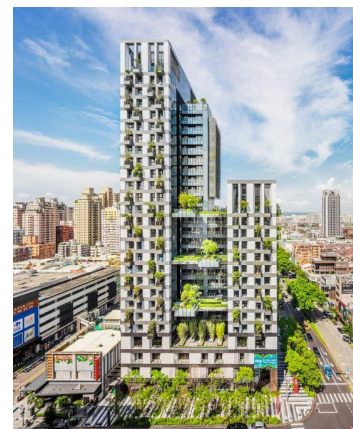
De midden-hoogbouw is gelegen als markant herkenningspunt aan een groen-dek boven het verdekt gelegen parkeerterrein. Op de bouwlaag gelegen aan het groen-dek komen voornamelijk publiekstoegankelijke functies, als levendig knooppunt in looproute over groendek.

Massa en vorm van het hoofdgebouw

De bouwmassa kenmerkt zich door vierkant midden-hoog houten bouwvolume met gevel insnijdingen voor loggia's met veel groen. De bouwmassa kent 15 woonlagen boven publiekstoegankelijke laag aan groendek.

Daken

- Het hoofdgebouw heeft een plat dak op verschillende niveaus;
- De bovenste daken worden uitgevoerd in bitumen met zonnepanelen ruimte voor glasbewassingsinstallaties;
- De lager gelegen daken zijn daktuinen behorend bij de woningen.



Materiaal- en kleurgebruik van de gevels

- Voor het materiaal- en kleurgebruik wordt inspiratie gehaald uit natuurlijke en (her)bruikbare materialen zoals hout;
- De gevelopeningen zijn van robuuste prefab houten kaders met hoofdzakelijk vast glas in buitengevels. Het glas is van verschillende diktes en variabele spouwopeningen voor een doelmatige wering van geluid. De houten kaders kennen een meervoudige wandopbouw voor brand- en geluidwering. De prefab gevelelementen worden met verschillende kierdichtingen trillingsvrij aan constructies bevestigd;
- Inpandige loggia's en balkons van lichte kleuren hout met op bereikbare plekken verticaal groen op en aan gevels;
- Ingetogen kleuraccenten, zoals zonneschermen, mogen, mits subtiel/ ondergeschikt toegepast;
- Maximaal kunnen er drie materialen toegepast worden in de gevel;
- De kozijnen, puien en gevelelementen bestaan uit hout. Een ander materiaal is mogelijk, mits dit de architectuur versterkt, gedacht wordt aan ranke aluminium kozijnen rondom glasopeningen.

