

VERSLAG PARTICIPATIE BIJENKOMST STAYY GELDROF

5 juli 2023

Namens VDMVA2 geeft Ralf van Aken een toelichting op het project op de locatie van Stayy in Geldrop. Verder zijn aanwezig namens VDMVA2: Luc van Aken, Evelyn en Jan-Hein van der Meeren, ontwerper Martijn Buytel en planjurist Peter Dorn. Namens de organisatie van Stayy zijn aanwezig: Annabel van der Meeren en Jimmy Heyligen.

Er waren 31 bezoekers aanwezig op de bijeenkomst naast vertegenwoordigers van de gemeente en de pers.

Om 19.00 uur opent Ralf van Aken de bijeenkomst en neemt hij het woord.

Historie en aanleiding voor nieuwe studie

In mei 2021 is het project Stayy opgeleverd. Het is een transformatie van het oude NH-hotel in een gebouw met 138 studio's voor tijdelijk wonen. In december 2022 heeft een evaluatie tussen eigenaren met een aantal mensen plaatsgevonden. Er werd geconcludeerd dat goed gebruik wordt gemaakt van het gebouw en dat het goed is georganiseerd.

Namens de eigenaren werd wel een kritische kanttekening geplaatst. Als gevolg van de hoge energieprijzen, is geconstateerd dat de energiekosten voor een studio ongeveer net zo hoog gingen worden als de huur. Dat was voor de eigenaren aanleiding om het gebouw te willen verduurzamen en de tweede vijfjaarstermijn van de verlenging van de woonvergunning naar voren te halen. In dezelfde maand vond hier overleg met de gemeente plaats. De eigenaren werden verrast met een andere vraag. De gemeente heeft een grote woningbouwopgave / -ambitie en heeft aan de eigenaren gevraagd hoeveel extra woningen er bij het project gerealiseerd zouden kunnen worden. De eigenaren hebben gemeld dit te willen onderzoeken.

Onderzoek en ambitie

De eerste stap die werd gezet, is dat de locatie en zijn omgeving nader is onderzocht.

In de omgeving zijn de snelweg A67 en het beekdal belangrijke grenzen. Voor het nieuwe ontwerp is rekening gehouden met voldoende ruimte voor een aanpassing van de op- en afrit van de snelweg (een van de studies van Rijkswaterstaat) en is onderzoek gedaan naar de geschiedenis van deze plek en het landschap. Dit gebied ligt tegen het oude buurtschap Hout aan en heette "de oude barrier". Dat is een voorportaal waar mensen elkaar ontmoetten en handel dreven. Het zou mooi zijn als de aanpassing van Stayy dit weer terug zou brengen op deze plek. Verder werd ontdekt dat de oude verkavelingen altijd haaks op het beekdal liepen. Dat is aanleiding om dit element terug te brengen in het ontwerp en om een goede aansluiting op dit landschap te maken. Het zou mooi zijn als men via dit terrein naar het beekdal zou kunnen lopen.

Met de verduurzaming, de vergroening en het realiseren van nieuwbouw zou op deze plek ook een poort naar de Brainport Regio kunnen ontstaan.

Ontwerp

Naar aanleiding van het onderzoek en de maatschappelijke opgaven zoals klimaatcrisis, CO₂, stikstof, fijnstof en gebrek aan biodiversiteit, is besloten dat landschap de drager is van het ontwerp.

Zeer recent is een overeenkomst gesloten om een nabijgelegen perceel aan te kopen waardoor het terrein nu ongeveer 3 ha groot is en meer ruimte voor parkeren en/of groeninvulling biedt.

Op het terrein van de huidige bebouwing wordt het bestaande gebouw van 6 bouwlagen met de studio's verduurzaamd met het streven dat 75% van het gebouw gasloos wordt.

Om het geluid van de snelweg te weren (en aldus aan de geluidnormen voor permanente woningen te kunnen voldoen) wordt er een nieuwbouw voor dit gebouw geplaatst. Op de begane grond van deze nieuwbouw komen flexwerkplekken en restaurant, daarboven woningen.

Er wordt een nieuwe woontoren toegevoegd van 15 verdiepingen. Dit gebouw wordt maximaal 50 meter hoog. Alle nieuwbouw wordt zo duurzaam mogelijk gebouwd. Men is voornemens de nieuwbouw deels in hout uit te voeren.

In totaal komen er 331 woningen. Volgens de parkeernormering van de gemeente is er dan een normatieve behoefte van 423 parkeerplaatsen. De meeste parkeerplaatsen vinden een plek verdiept onder een vergroende dak. Het omliggende landschap wordt op deze wijze doorgetrokken in dit project. Naast parkeren onder het dek, kan er op maaiveld worden geparkeerd. Een totaal van 423 parkeerplaatsen zou de vergroening van de locatie echter beperken en is dus alleen wenselijk als de feitelijke behoefte overeenkomt met de normatieve behoefte. Onderzoek heeft uitgewezen dat bij de huidige bewoning van Stayy met 138 studio's er maximaal 55 parkeerplaatsen in gebruik zijn. Met deze kennis en met het uitbreiden van het aanbod van deelauto's en deelscooters wordt de realisatie van 310 parkeerplaatsen als uitgangspunt genomen. Mochten er meer parkeerplaatsen nodig blijken, dan kunnen deze op termijn alsnog worden gerealiseerd. Hierover worden met de gemeente afspraken gemaakt.

Vragen uit de zaal

1. *Het project lijkt geen rekening te houden met aanpassingen van de snelweg.*

Er zijn veel verschillende studies verricht door Rijkswaterstaat. Het plan houdt rekening met verschillende opties, waaronder het voorstel dat Rijkswaterstaat het meest reëel achtte, al zijn de plannen opgeschort wegens de stikstofproblematiek.

2. *Wat is het programma van het project?*

In het bestaande gebouw komen 142 woningen in hetzelfde concept als nu het geval is. In de nieuwbouw dat als geluidscherm voor dit gebouw dient, komen 83 woningen: middenduur hoog en laag en vrije sector huurwoningen.

In de nieuwe woontoren komen 106 woningen in middenduur laag en vrije sector (koop). In totaal 331 woningen. De gemeente heeft verzocht om zoveel mogelijk betaalbare woningen te realiseren (doelgroepenverordening). Nu is 82% van het project betaalbaar. Alle nieuw te bouwen woningen zijn reguliere woningen.

3. *Hoe wordt het terrein ontsloten?*

Door de aankoop van het nieuwe perceel is het mogelijk een nieuwe ontsluiting voor fietsers en auto's te realiseren op het Bogardeind.

De huidige ontsluiting wordt gebruikt voor het autoverkeer.

Aanvullende reactie:

Het is nu in de ochtend al bijna niet mogelijk op Bogardeind op te rijden. Met de toename van auto's op dit terrein zal dit nog veel erger worden.

Een vergelijking tussen de oude en de nieuwe situatie geeft geen extra verkeersdruk vanuit het project.

4. *50 meter hoog, hier zitten de mensen die in de buurt wonen niet op te wachten. Men ervaart het als een inbreuk op hun privacy.*

Privacyaspecten moeten worden afgewogen tegen bijvoorbeeld de invulling van de woningbouwbehoefte die met deze ontwikkeling wordt gediend. De afstand tot omliggende woningen en de ligging van deze woningen is hierbij ook van belang.

De eigenaren en ontwerpers bleven na afloop van de bijeenkomst beschikbaar om vragen te beantwoorden. Tevens konden de eerste impressies van het ontwerp nader worden bekeken. Er waren formulieren neergelegd waarop mensen suggesties kunnen opschrijven en konden aangeven of men op de hoogte wil worden gehouden. Onderstaande suggesties/opmerkingen zijn die avond ingeleverd (letterlijke tekst):

1. *Er is een vraag gekomen van een bestaande bewoner of de snelheid van het internet kan worden verhoogd.*
2. *Sportfaciliteiten en zwembad.*
3. *Te veel verkeer richting Bogardeind. Nu al een probleem om Bogardeind te komen. 2x genoemd*
4. *Gebouw 50 meter Moet hoger!! (grapje)*
5. *Geen wandelpad naar achteren om de rust te respecteren van de huidige bewoners die er bewust voor gekozen hebben om in een rustige omgeving te wonen.*

Om 20.30 uur werd de bijeenkomst afgesloten.