

STEDELIJK GEBIED!

Advies toetsresultaat Brainport Principes

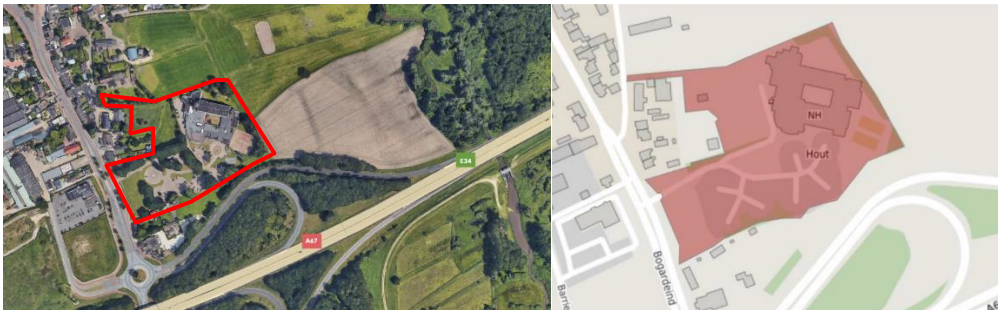
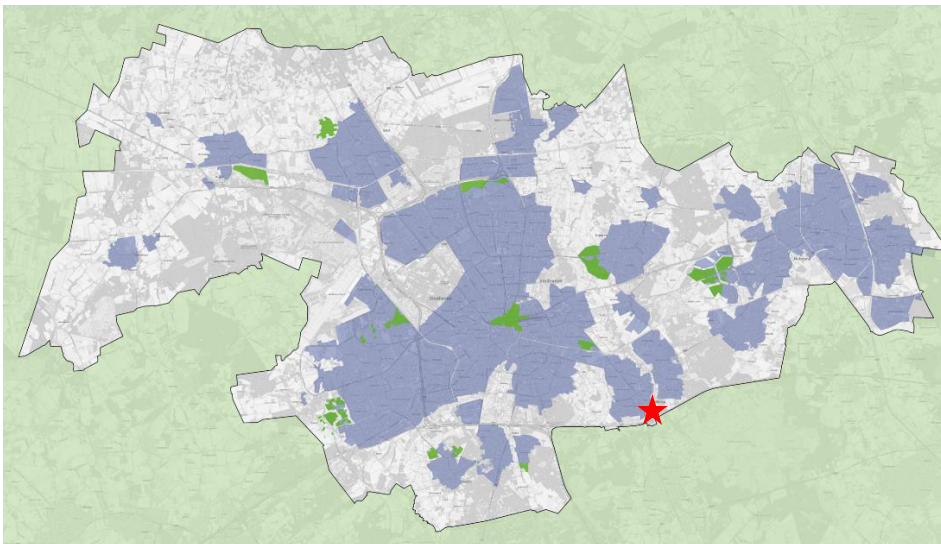
Coördinatieteam Wonen

Aan: Portefeuillehoudersoverleg Wonen (schriftelijk)
Datum: 9 november 2023
Betreft: **The Stayy in Geldrop (uitbreidingslocatie)**

Inleiding

Het initiatief voor de locatie Bogaardeind 219 'The Stayy' is een buitenstedelijke ontwikkeling aan de rand van Geldrop nabij de op- en afrit van de A67. Het plangebied bestaat uit een voormalig hotel met parkeerplaats. De toren van het hotel is in 2021 omgebouwd/gerenoveerd tot 142 tijdelijke flexwoningen. Het nieuwe plan zet in op een uitbreiding van het plangebied met permanente nieuwbouw van 189 wooneenheden.

Het plan voldoet aan de Brainport Principes.

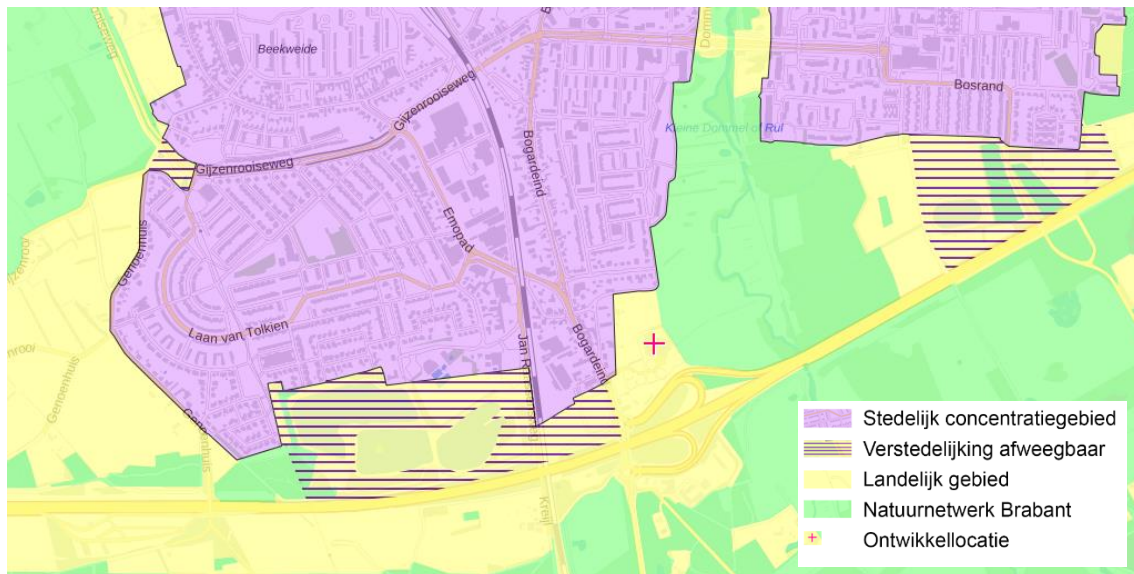


STEDELIJK GEBIED!

Op basis van het Afsprakenkader wonen SGE 2022 geldt voor nieuwe uitbreidingslocaties het uitgangspunt: 'Nee, tenzij...'. De voorliggende ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden voor uitzonderingen op de regel:

- **Er is sprake van een ontwikkeling die qua aard en schaal past op de locatie.**

De locatie vormt de entree van de kern Geldrop vanaf de afrit van de A67 en biedt bezien vanaf de rijksweg een aanzicht van Stedelijk Gebied Eindhoven. Het plangebied is in de provinciale Interim Omgevingsverordening (IOV) aangemerkt als 'Landelijk gebied', gelegen tussen 'Stedelijk concentratiegebied' en 'Natuur Netwerk Brabant' (beekdal van de Kleine Dommel), Het Coördinatieteam acht een stedelijke ontwikkeling met woningbouw voorstelbaar op deze plek. Dit, als afronding van de zuidzijde van de bebouwde kom van Geldrop ten westen van de Kleine Dommel. Aan de oostzijde van de Kleine Dommel vormen flats aan de Coevering de bebouwde dorpsrand. Gelet op die hoogbouw en de vereiste schaalessprong voor de woningbouwopgave worden de aard en schaal van het voorliggende initiatief als passend gezien.



Uitsnede van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie augustus 2023)

- **De ontwikkeling zorgt voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied.**

In samenhang bezien met de voorgenomen ontwikkeling van het in de IOV als 'Verstedelijking afweegbaar' aangemerkte gebied aan de Barrier (omgeving McDonalds) en de planvorming voor verbreding van de rijksweg A67, vormt dit plan een toekomstbestendige stedenbouwkundige afronding van de zuidzijde van de kern Geldrop.

Noot: hiermee resteren agrarische gronden tussen het plangebied en de weg Hout Oost (=bestaand stedelijk gebied). Voor een robuuste afronding ligt ook daar een transformatie naar woningbouw in de rede. We geven de gemeente Geldrop-Mierlo mee om hier bij de planologische uitwerking van plan The Stay en de vereiste kaartaanpassing van de IOV rekening mee te houden.

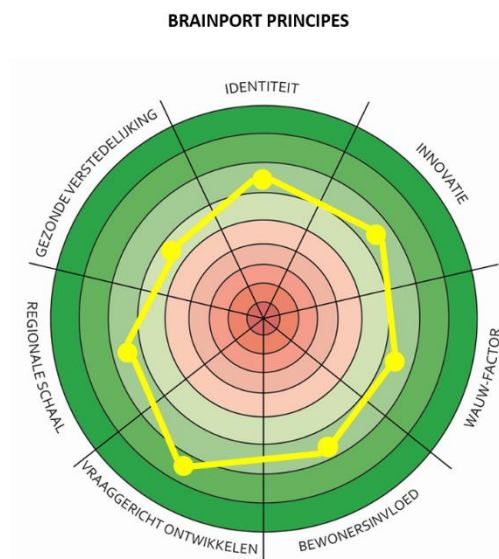
- **Hierbij is kwalitatieve landschappelijke aansluiting/ inpassing leidend¹.**

Voorwaarde voor medewerking aan dit plan is een substantiële investering in kwaliteitsverbetering van het landschap ("voor wat, hoort wat"). Voor deze ontwikkeling buiten

¹ M.b.t. de 3^e voorwaarde bij uitbreiding stelt de provinciale (interim) omgevingsverordening aanvullende regels over de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap, als een tegenprestatie voor de aantasting van het nog niet verstedelijkte gebied. Deze zijn in dit advies niet meegenomen en zullen bij het vooroverleg met de provincie worden beoordeeld.

STEDELIJK GEBIED!

bestaand stedelijk gebied moet namelijk worden voldaan aan de in de IOV opgenomen landschapsinvesteringsregeling. Het is aan de gemeente Geldrop-Mierlo om hier adequaat invulling aan te geven. Het heeft onze sterke voorkeur om de kwaliteitsverbetering in de directe nabijheid van het plangebied te laten plaatsvinden (en niet elders met een financiële bijdrage in een landschapsfonds). Relevant is dat het plangebied direct grenst aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB). De aan de oostzijde aangrenzende landbouwpercelen maken onderdeel uit van de NNB. Deze gronden moeten nog worden ingericht voor de natuurdoeltypen die hier op basis van het provinciale Natuurbeheerplan 2023 van toepassing zijn. Dit woningbouwplan kan daarvoor het vliegwiel zijn. Naast privaatrechtelijke borging zien we deze tegenprestatie ook graag publiekrechtelijk geregeld in het bestemmingsplan.



Koesteren van identiteit → voldoende

Het plangebied ligt tegen Dommelzone/NNB en aan de zuidzijde van de A67 ligt een Natura 2000-gebied. Daarin liggen twee woongebouwen die de oostelijke entree van de Brainportregio langs de A67 bij Geldrop markeren.

Het plan gaat uit van herstel van het coulisselandschap met zichtlijnen naar het beekdal. Het Coördinatieteam Wonen heeft bedenkingen bij de groene invulling. Een groot deel van de groene invulling ligt op het naastgelegen agrarische perceel, dat geen eigendom is, dus feitelijk niet bij de ontwikkeling wordt betrokken. De benodigde “groene uitstraling” is derhalve niet verzekerd.



STEDELIJK GEBIED!

Vraag Coördinatieteam Wonen:

In hoeverre is er een landschapsplan voor het herstel van het coulisselandschap en is daarover afstemming met de eigenaar van het agrarisch perceel? Indien hier geen harde afspraken over gemaakt kunnen worden, is de groene uitstraling, met zichtlijn en herstel van het coulisselandschap niet geborgd. Terwijl dit een van de bijzondere kwaliteiten is van het plan. Hoe wordt dit geborgd?

Reactie projectteam:

Het agrarisch perceel tussen The Stayy en de Kleine Dommel maakt geen onderdeel uit van het plan. Het is de bedoeling dat dit perceel in het kader van het project Dommeldal uit de Verf wordt verworven en zal worden ingericht voor natuur. De plannen voor The Stayy sorteren voor op deze toekomstige ontwikkeling en geven hiervoor een eerste aanzet door de structuur van de (te herstellen) houtwallen haaks op de beek binnen het plangebied door te trekken.



Ruimte voor innovatie → voldoende

De bestaande toren is gerenoveerd en wordt nog verder verduurzaamd met nieuwe technieken. Het plan wordt uitgevoerd in houtbouw. Er wordt gewerkt met Olivijn, een nieuwe bouwstof die CO2 bindt en omzet, in combinatie met groen. Voor de precieze bijdrage wil men hier ook aan gaan meten.

Er worden deelauto's en deelscooters ingezet.

Invloed voor bewoners → voldoende

Met de bewoners langs het Bogaardeind is gesproken; er is hiervan bijvoorbeeld grond aangekocht. Ook hebben zij input kunnen leveren voor de planontwikkeling. Verder zijn diverse partijen binnen Geldrop betrokken bij de planvorming, o.a. op het gebied van natuur en landschap. De huidige, tijdelijke bewoners van de Stayy hebben eveneens kunnen reageren op de plannen. Gezien de plannen (m.n. kleine appartementen met 1 slaapkamer) richten deze zich op de doelgroep jongeren, starters en mogelijk ouderen.

Tijdens de buurtparticipatie is duidelijk geworden dat er onder andere vanuit de bewoners van ons lopende Flexwonen concept veel interesse is voor een definitieve woonoplossing binnen de nieuwbouwplannen van The Stayy (doorstromen). Vanuit deze insteek worden de "toekomstige bewoners" betrokken in de verdere planvorming. Andere toekomstige bewoners zijn nog niet bekend, hetgeen gezien de doorlooptijd van het project ook nog erg vroeg is in dit stadium. T.z.t. zal ons marketingplan erop gericht zijn om nog voor startbouw een enthousiaste groep toekomstige bewoners te betrekken in de fase van realisatie van het project.

Vraaggericht ontwikkelen → goed

Het woningbouwprogramma van het plan is divers. Het zijn permanente woningen, deels reeds bestaand op basis van een tijdelijke vergunning, die nu omgezet wordt naar een permanent en

STEDELIJK GEBIED!

deels nieuwbouw. De bestaande toren is gericht op flexwonen, huishoudens die voor enkele jaren een plek om te wonen in de regio zoeken (expats, arbeidsmigranten, buitenlandse studenten en PhD-ers). Van de 331 woningen valt ca. 59% van de woningen in de categorie 'betaalbaar' d.w.z. sociale huur en huur tot € 1000 of koop tot € 335.000. Het plan zet hiermee stevig in op de huidige grote vraag naar woningen voor tijdelijk verblijf.

Totaal 331 woningen

Categorie	Aantal	Percentage	Oppervlakte	
Sociale huur	142	43 %	24-30 m ²	flexwonen
Middenhuur	131	39 %	40-50 m ²	
Dure huur	4	1 %	Ca. 65 m ²	
Goedkope koop	0	0 %		
Middeldure koop	52	16 %	85 m ²	
Dure Koop	2	1 %	Ca. 175 m ²	

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor → voldoende

Het plan heeft een bijzondere ligging als entree van Geldrop en aan het buitengebied. Uitstraling en kwaliteit is afhankelijk van goede inpassing in omgeving. Inrichting van buitenruimte en naar Kleine Dommel kan waardering goed krijgen indien ambitie geborgd kan worden.

In het plan is circa 1.000m² opgenomen t.b.v. flexwerken. Deze ruimte zal in de avonduren en in het weekend een dubbelfunctie kunnen hebben als 'huiskamer' van de diverse (flex-) woningen. Een verlengstuk van de woning zelf. Deze ruimte wordt uiteraard inpandig gerealiseerd. Neemt niet weg dat ook in de buitenruimte diverse ontmoetingsplekken zullen worden gerealiseerd.

Benutting regionaal schaalniveau → voldoende

Het plan heeft een goede bereikbaarheid met de ligging direct naast de op- en afrit van de A67 en is daarmee goed bereikbaar met de auto. Maar er ligt ook een bushalte direct aan de straat en het station Geldrop ligt op 2,5 km afstand.

Qua woonmilieu is het een zeer stedelijk en grootschalig plan voor de ligging aan de rand van de gemeente. Dat past wel in de gedachte Geldrop als onderdeel van het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond.

Gezonde verstedelijking → matig

Het voorgelegde plan geeft nauwelijks invulling aan het principe 'gezonde verstedelijking'. De referentiebeelden geven een groene sfeerbeleving, maar de auto is leidend in het ontwerp. In de uitwerking zal naast vergroening en verduurzaming aandacht moeten zijn voor de inrichting van aantrekkelijke buitenruimten met mogelijkheden voor wandelen en ontmoeten. Geadviseerd wordt om het gebruik van (elektrische) fietsen te stimuleren, zeker met een treinstation en lokale voorzieningen op fietsafstand. Bij de uitwerking van het plan dient daar nader invulling aan gegeven te worden (qua routing en stallingsmogelijkheden).