

OMGEVINGSDIALOOG 6
DE BURGH

ONTWIKKELING MECKLENBURGSTRAAT 65-71
11 december 2023

ONTWIKKELAAR / INITIATIEFNEMER

ARCHITECT

LANDSCHAPSONTWERP

INHOUD PRESENTATIE

SAMENVATTING VORIGE DIALOOG

HUIDIG PLAN

LANDSCHAPSONTWERP

UITWERKING PLAN

VRAAG EN ANTWOORD

AANPASSINGEN EN VERGELIJK ONTWERP

De Burgh - Mecklenburgstraat

OVERZICHT STEDENBOUWKUNDIG



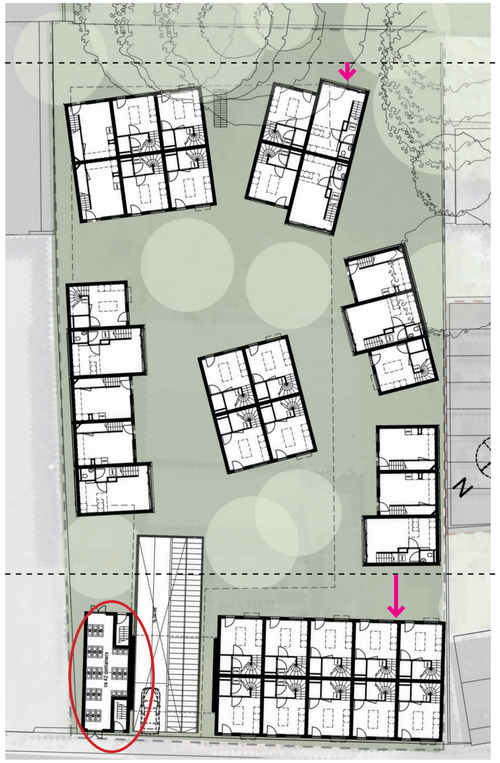
OMGEVINGSDIALOOG

SEPTEMBER 2022



OMGEVINGSDIALOOG

NOVEMBER 2022



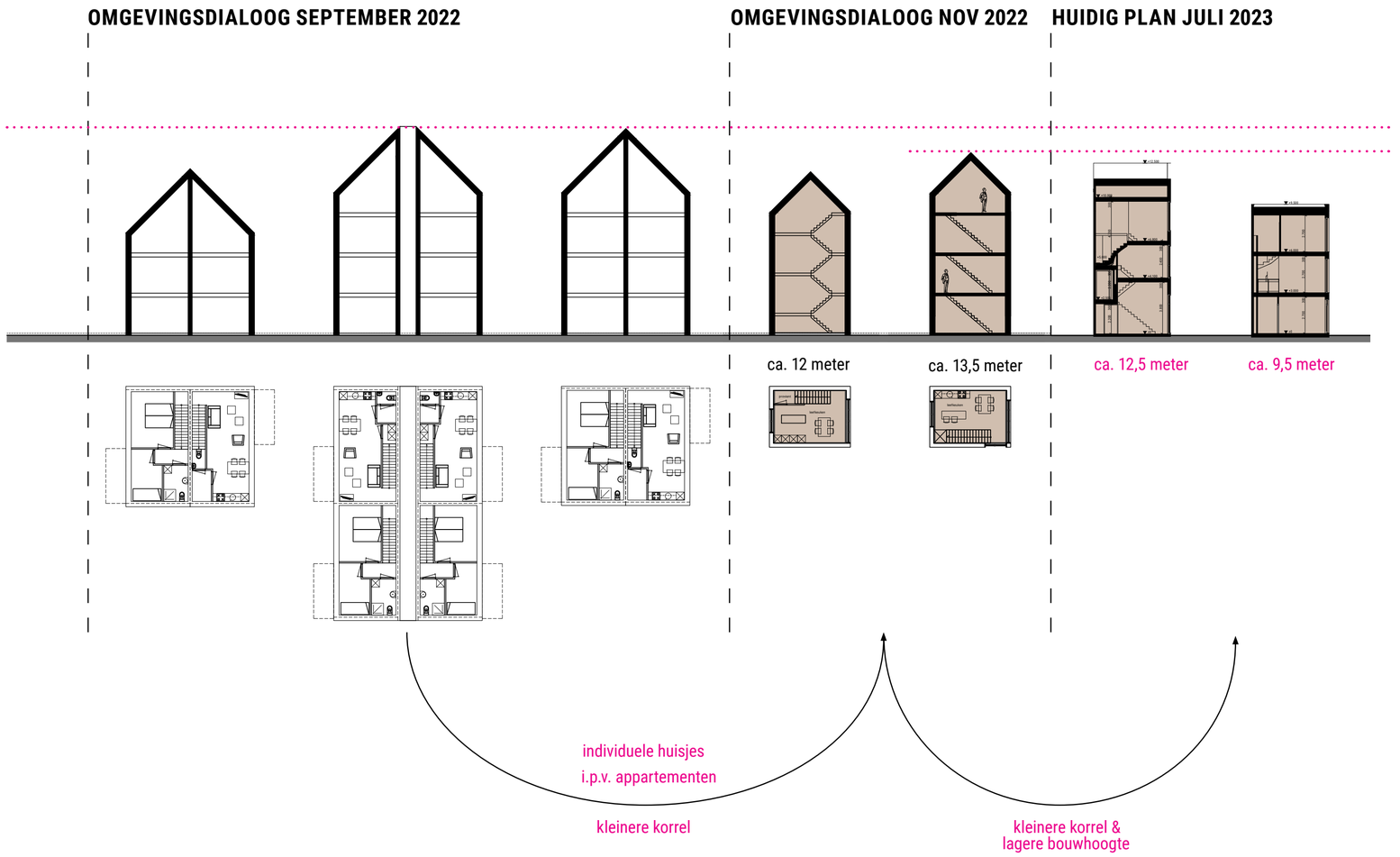
HUIDIG PLAN

JULI 2023

DECEMBER 2023

wijziging van containerruimte naar woning

OVERZICHT STEDENBOUWKUNDIG



OVERZICHT PROGRAMMA

OMGEVINGSDIALOOG DATUM

BLOK A - MECKLENBURGSTRAAT

19 appartementen

STADSWONINGEN - IN DE TUIN

8 stadswoningen

APPARTEMENTEN - IN DE TUIN

24 appartementen

Totaal: 51 woningen

OMGEVINGSDIALOOG NOV 2022

BLOK A - MECKLENBURGSTRAAT

19 appartementen

STADSWONINGEN - IN DE TUIN

26 stadswoningen

~~**APPARTEMENTEN - IN DE TUIN**~~

~~*24 appartementen*~~

Totaal: 45 woningen

OMGEVINGSDIALOOG JULI 2023

BLOK A - MECKLENBURGSTRAAT

12 woningen

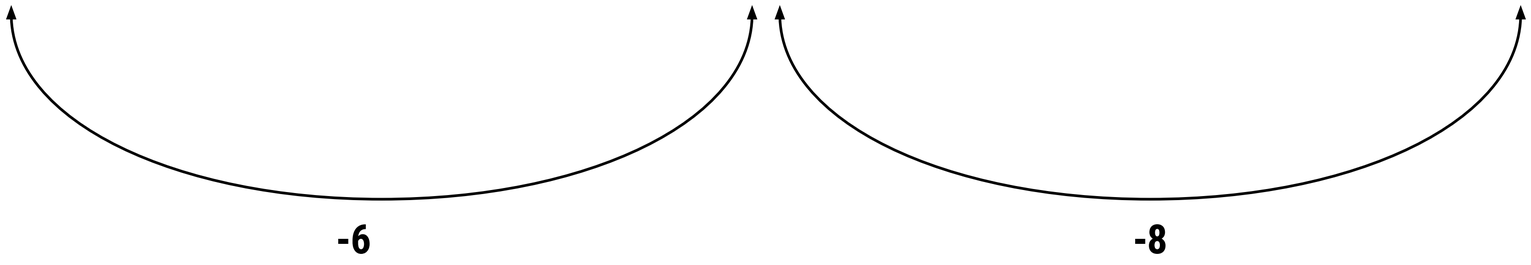
STADSWONINGEN - IN DE TUIN

25 stadswoningen

~~**APPARTEMENTEN - IN DE TUIN**~~

~~*24 appartementen*~~

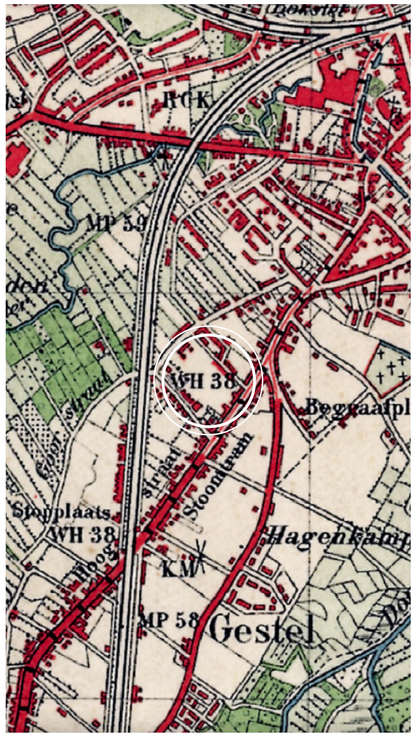
Totaal: 37 woningen



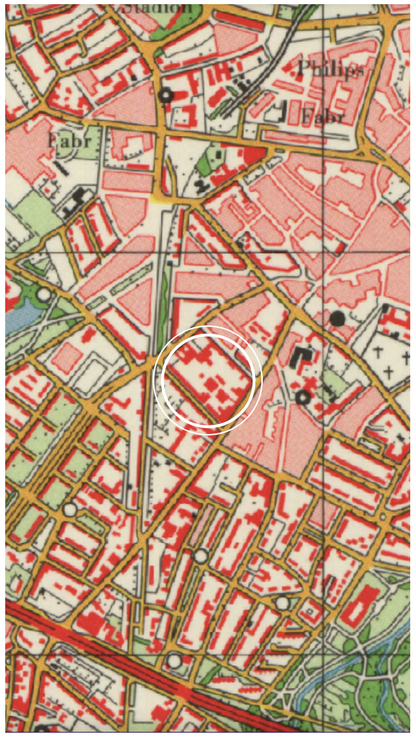
UITWERKING LANDSCHAP

De Burgh - Mecklenburgstraat

HISTORIE



1950
De projectlocatie ligt ingeklemd tussen de spoorlijn naar Hasselt en de Hoogstraat, waar destijds nog een tramlijn liep. Ook zien we de Gender nog door de stad meanderen



1975
de treinverbinding naar Hasselt is opgeheven en rondom de projectlocatie wordt lintbebouwing geplaatst. Achter de bebouwingslijn ontstaat een verrommeld beeld met schuurtjes en opstallen. De Gender is in de stad gedempt en eindigt in het Genderpark



2022
oude opstallen hebben plek gemaakt voor de vergeten tuin, het stedelijk weefsel is compleet aangeheeld en bebouwd langs de nieuwe infrastructuur

LOCATIE



bestaande situatie is overgroend met bramen
en invasieve exoten zoals hemelboom



ingegroeide stamvoet van een gewone beuk
aan de erfgrens (op grond vergeten tuin)



erfafscheiding richting vergeten tuin

LOCATIE - VERGETEN TUIN



stapelmuurtjes met beplanting



bospad met gelaagde begroeiing



houtrillen voor compostering en insecten

LOCATIE



oude loods word overgenomen door
klimplanten en pioniersvegetatie



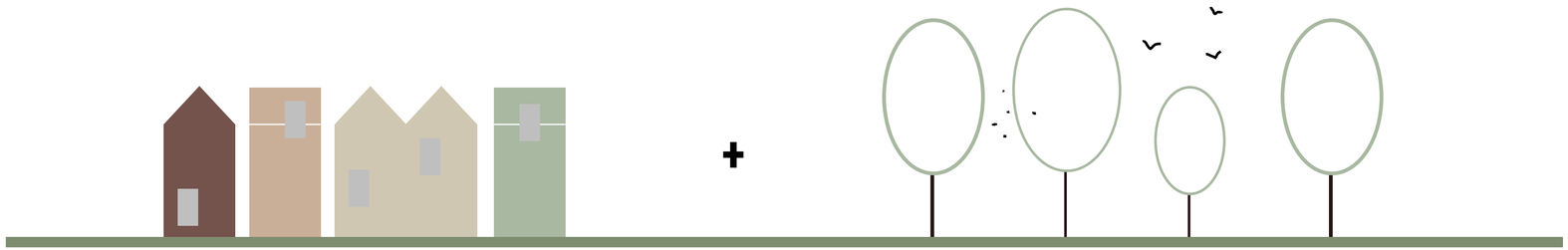
klimplanten en zaailingen met ecologische
waarde op het terrein



hout van spanten kan worden gebruikt voor
pergola of zitobject in plan

CONCEPT

UITGANGSPUNTEN ONTWERP



KARAKTERISTIEK VAN EEN WOONBUURT IN EEN BIJZONDER WONINGTYPE

VERSTERKEN BESTAANDE ECOLOGIE



EEN DIVERS WOONBUURTJE

Een 'verstopt' woonbuurtje in de stadse identiteit van Eindhoven. De maat- en schaal sluit aan op zijn omgeving. Inspiratie voor maat- en schaal komt voort uit de directe omgeving van het plangebied.

Met name de grote diversiteit aan verschijningsvormen van woningen in Oude-Spoorbaan vormt een basis voor de nieuwe plek. Doormiddel van het toepassen van gevarieerde materialen zal dit woonbuurtje zich goed inpassen in de omgeving.



LOCALE FLORA & FAUNA

CONCEPTSTAPPEN



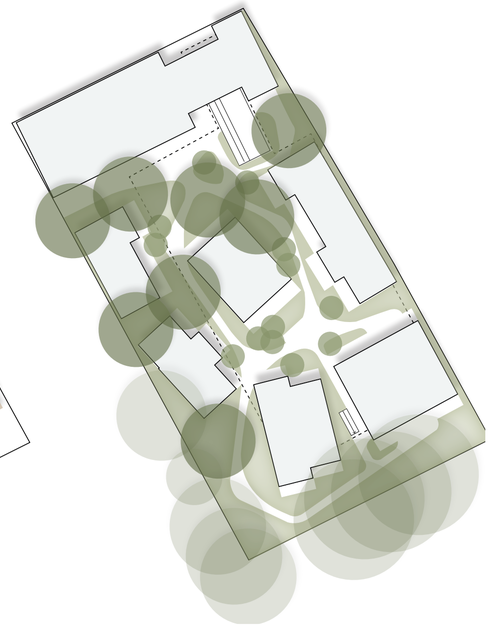
Logische padenstructuur

Vanuit de entree aan de Mecklenburgstraat en de uitgang van de parkeerkelder zijn de woningen optimaal bereikbaar. Hierdoor kan iedereen iedere dag de buitenruimte in volle glorie beleven



Private en collectieve verblijfsplekken

Iedere woning heeft een eigen voortuin over de breedte van de gevel. Ook zijn er twee collectieve verblijfsplekken opgenomen in het plan



Radicaal vergroenen

Het plan bestaat uit veel groen, dit is opgebouwd uit een ecologisch waardevolle kruidlaag, een bloeiende struiklaag voor voedsel en schuilplekken. De bomen filteren het licht en zijn sfeerbepalend. De gevels en erfgrenzen worden verzacht met klimplanten

PROFIEL





Verharding paden, flagstones beton, bevestiging,
hergebruik gebroken betonplaten uit opstallen



Verharding terras,
betontegel, 50x50



Verharding muurtjes terras, stapel stenen,
hergebruik metselstenen uit opstallen



Verharding trappetjes,
hergebruik metselstenen uit opstallen



Erfafscheiding terrassen, aardewerk potten,
met vaste planten en heesters



Waterelement plein, met flagstones,
stalen rand



Bankjes openbaar, stapelmuurtjes met houten
afwerking



Verlichting,
aan spandraden tussen de woningen

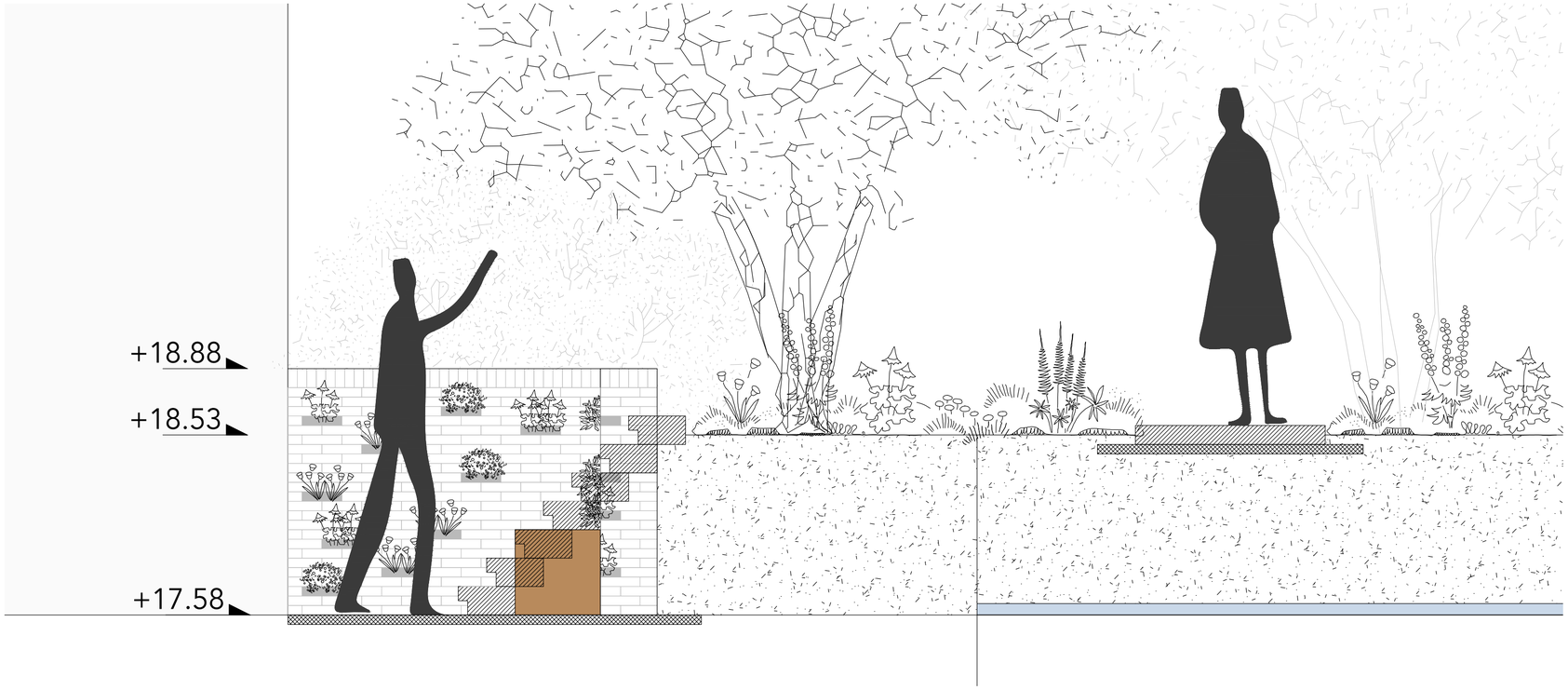
STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

OVERZICHT NIEUWE SITUATIE - INCLUSIEF LANDSCHAP



LANDSCHAPSONTWERP

BUITENRUIMTES WONINGEN

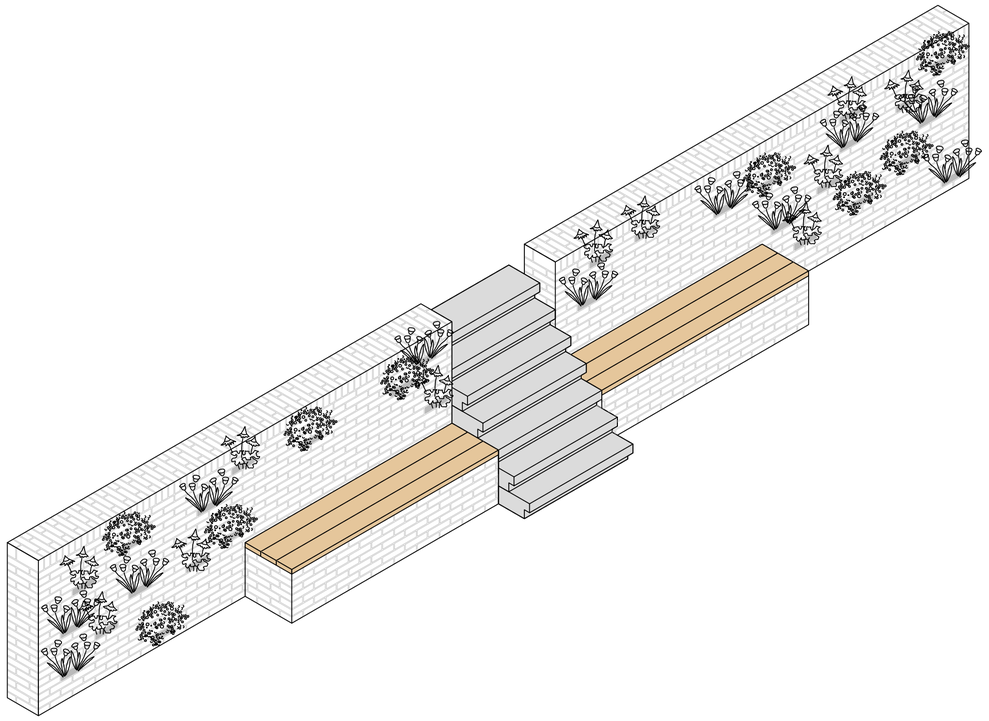


Private verblijfsplekken

Iedere woning heeft een eigen voortuin/terras met vaste bank aan de muur.

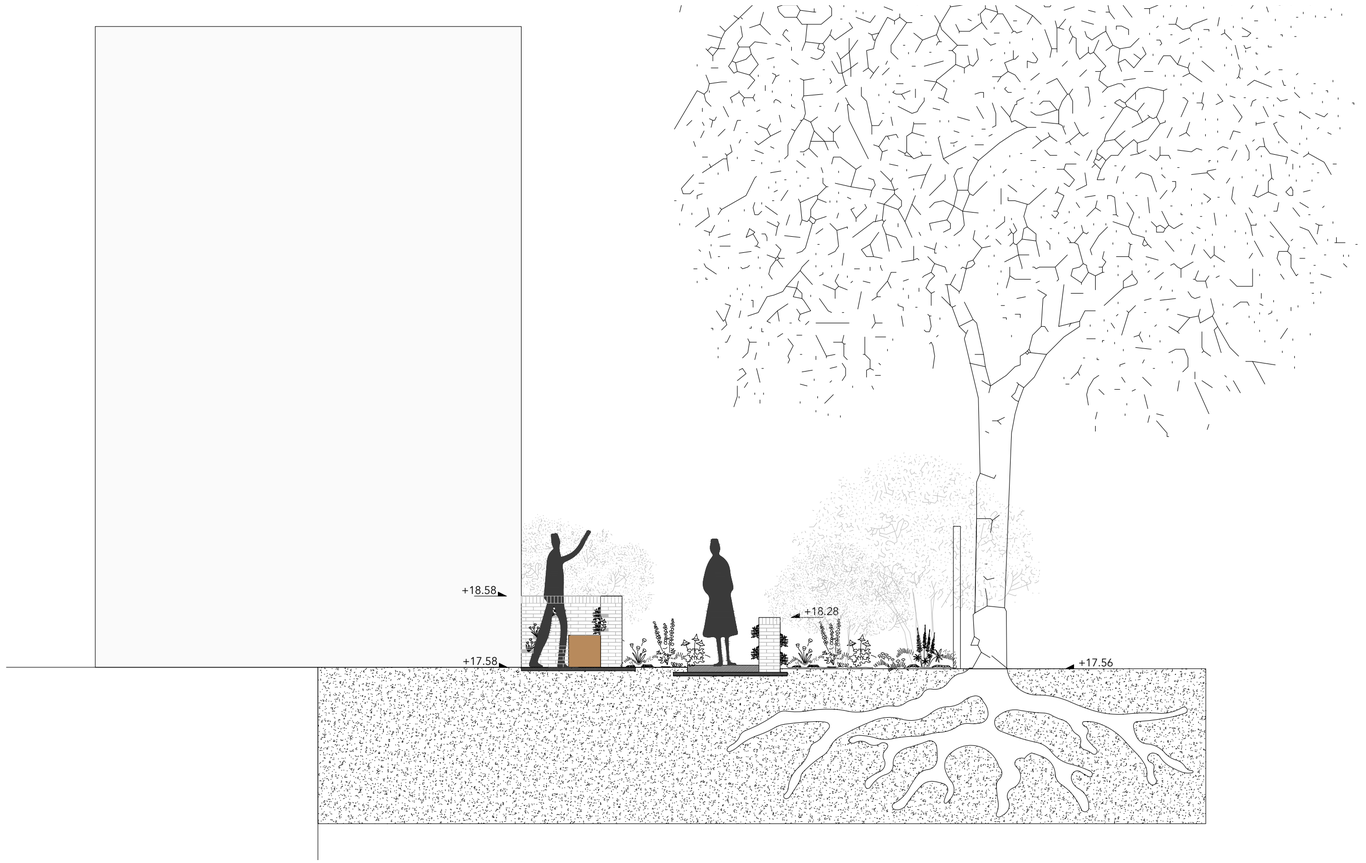
LANDSCHAPSONTWERP

BUITENRUIMTES WONINGEN



LANDSCHAPSONTWERP

BUITENRUIMTES WONINGEN



Aansluiten op huidige maaiveld zuidzijde

i.v.m. aanwezigen bomen dienen we aan te sluiten op maaiveld. Hier grond opgrengen gaat niet door het aanwezige wortelpakket

DAKOPBOUW - NATUURDAK (+WATERRETENTIE)

gewicht pakket
> 310 kg / m2
(excl. waterberging)

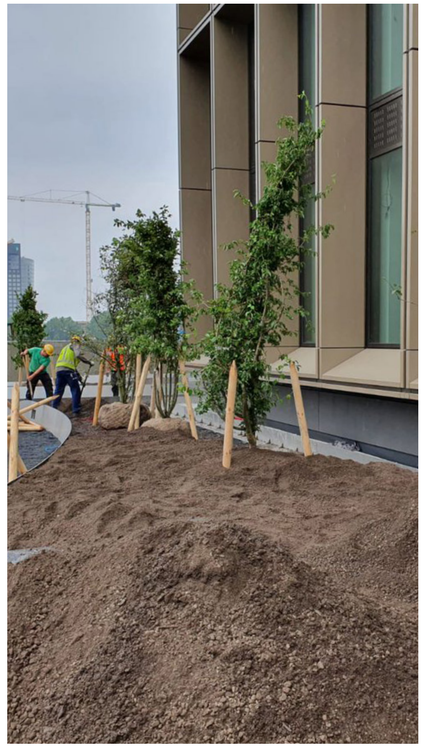
71 of 151 L/m2



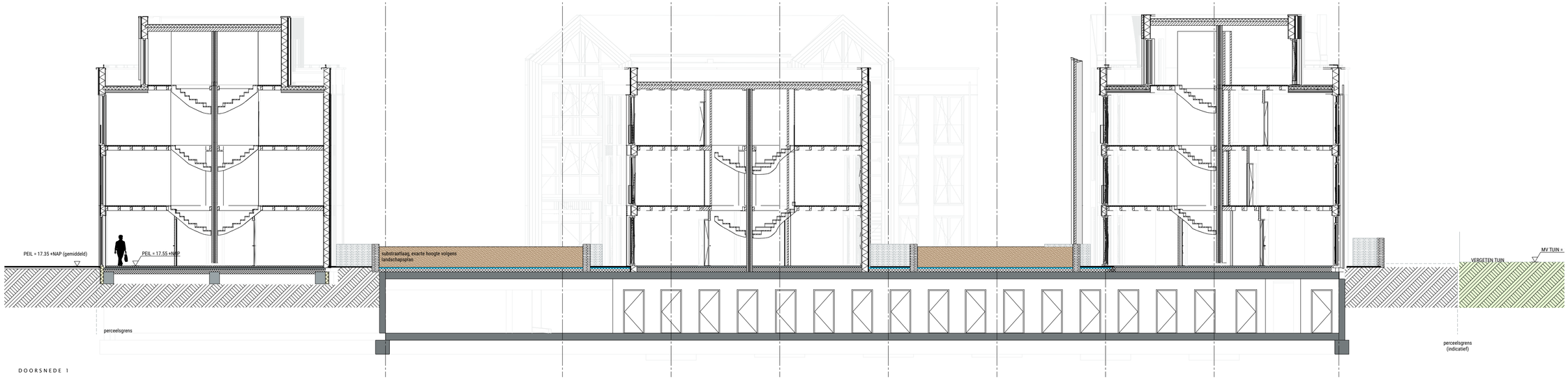
opbouw



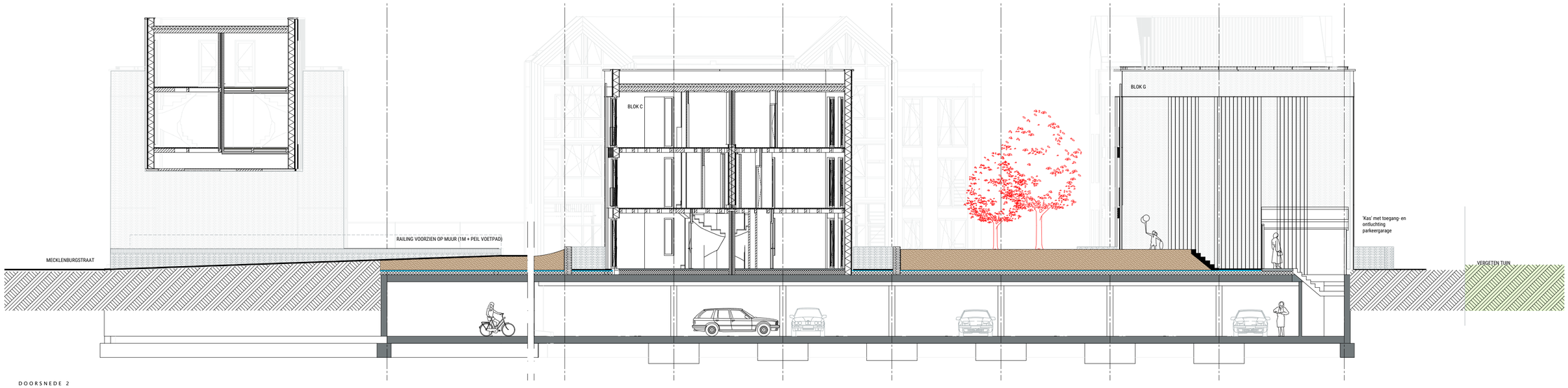
waterretentielaag



substraat (specifiek type beplanting)



DOORSNEDE 1

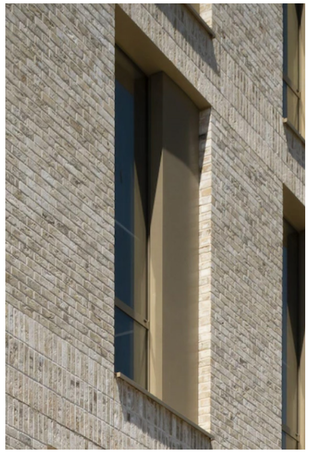


DOORSNEDE 2

UITWERKING ARCHITECTUUR

De Burgh - Mecklenburgstraat

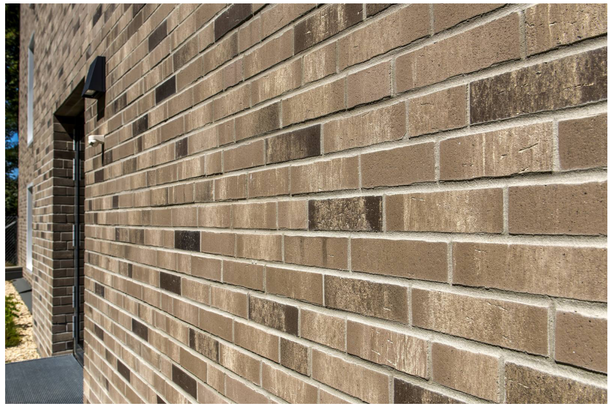
MATERIALEN ONTWERP







REFERENTIE PALET
MATERIALEN







MATERIALEN ONTWERP

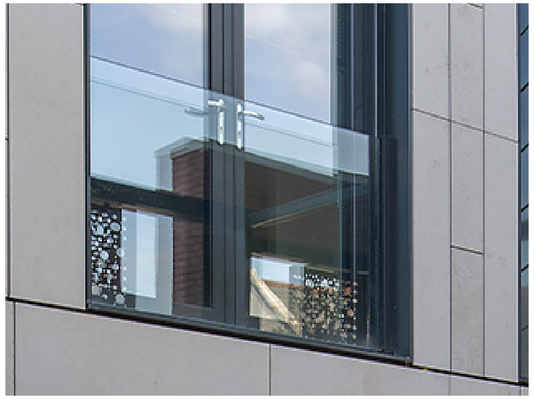
BEELDREFERENTIES TECHNISCHE OPLOSSINGEN



Gevelsteen (steenstrip)
Feldhaus R764



Kozijnen
Reynaers CS77
Kleur: RAL 1035



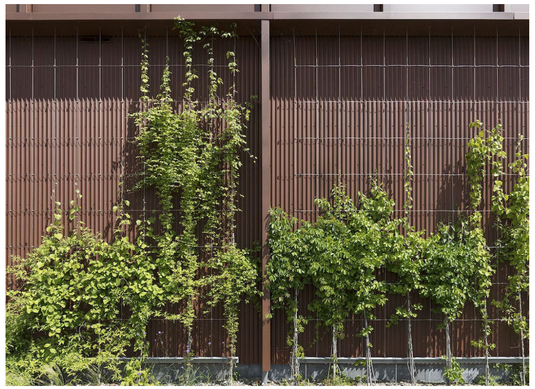
Balustrades
Q-railing ‘Easy Glass View’
Staal gepoedercoat RAL 1035



Geluidsdempend rooster (suskast)
Afwerking geperforeerd in kleur kozijn
Kleur: RAL 1035

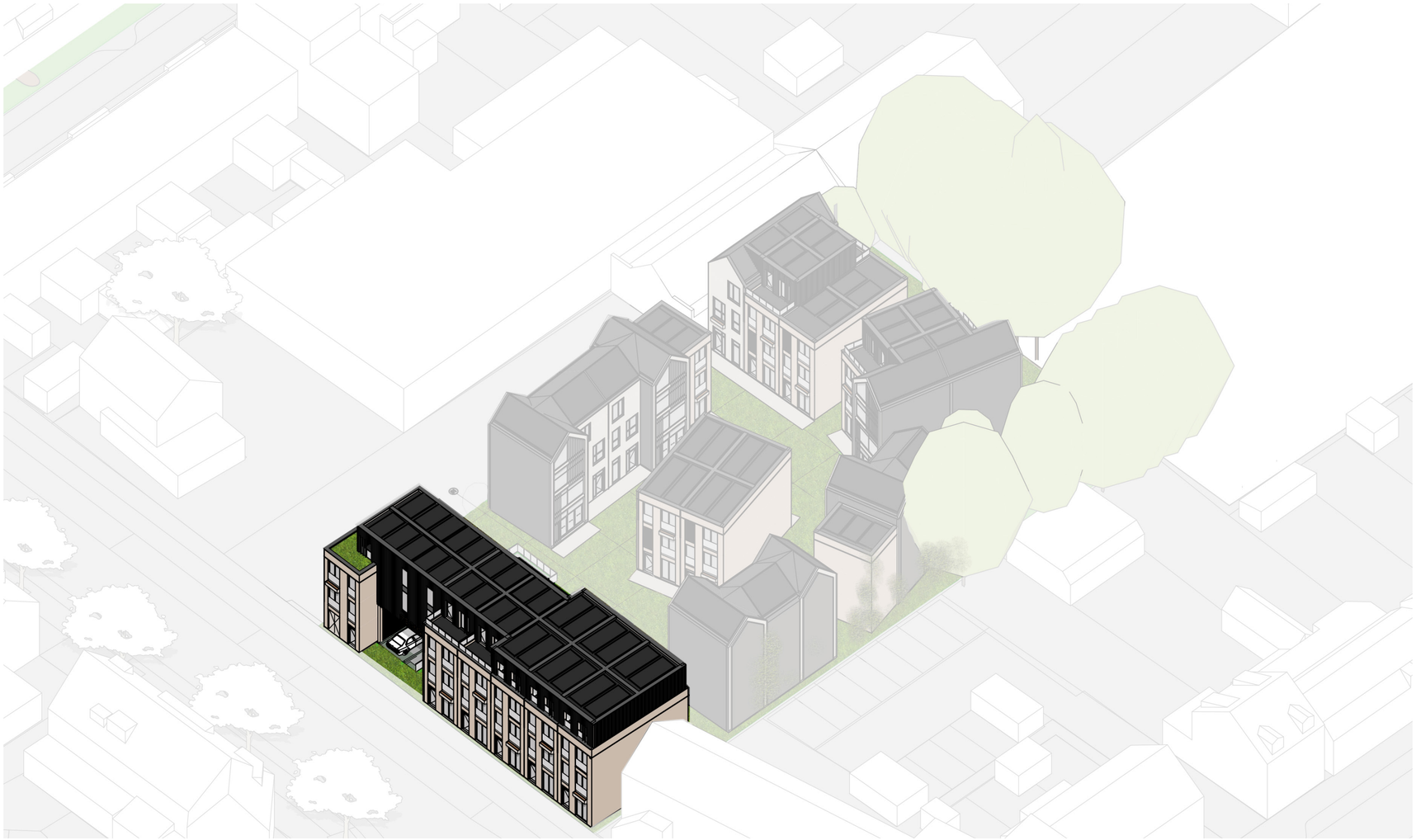


Verticaal klimhulpsysteem groen (zijgevels + in gevelprofiel)
Carl Stahl walls
RVS spankabelsysteem



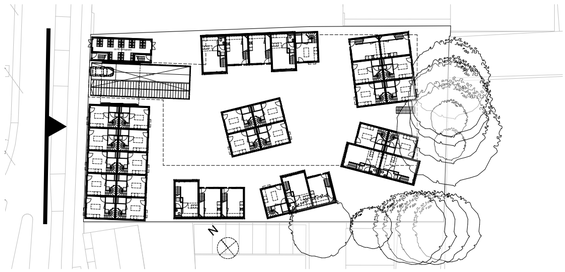
Verticaal klimhulpsysteem groen achtergevel
Carl Stahl walls
RVS verticaal- en horizontaal spankabelsysteem

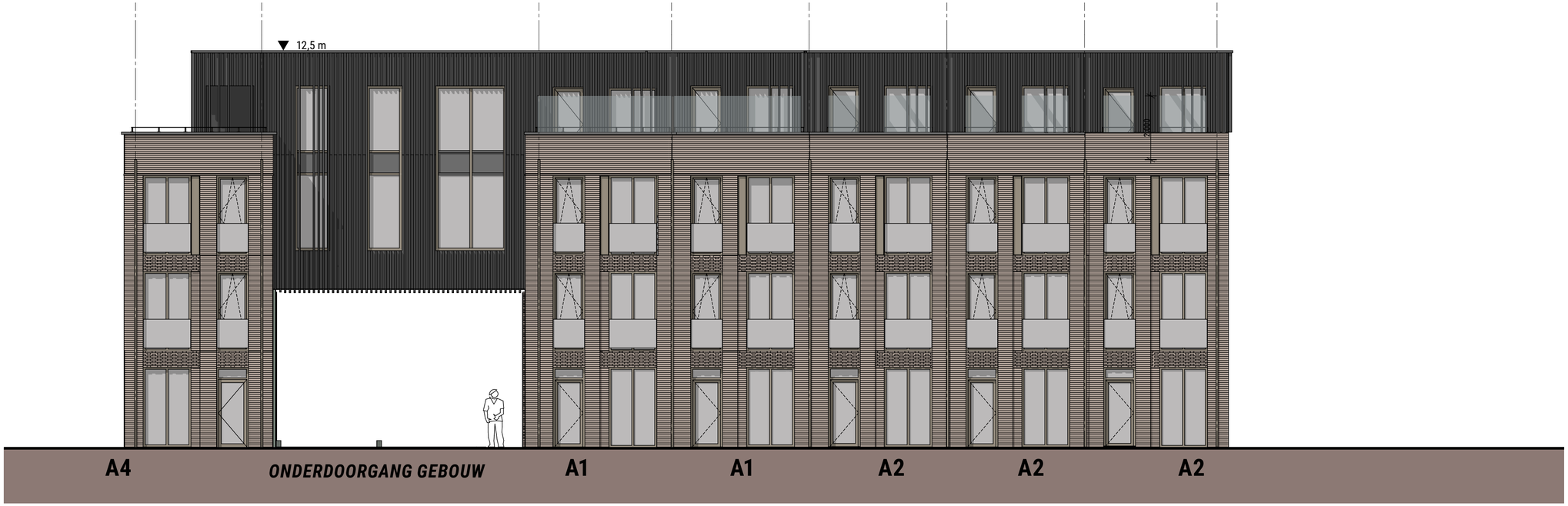
MECKLENBURGSTRAAT
ONTWERPCONCEPT



VOLUME AAN DE MECKLENBURGSTRAAT

GEVELCONCEPT MECKLENBURGSTRAAT



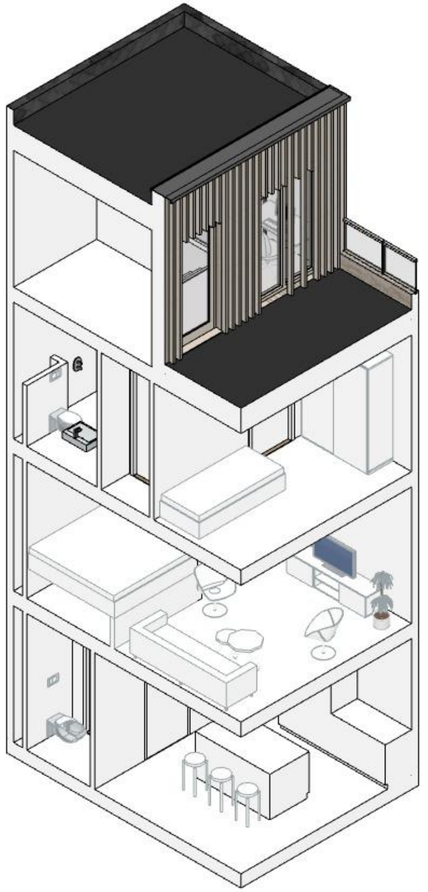


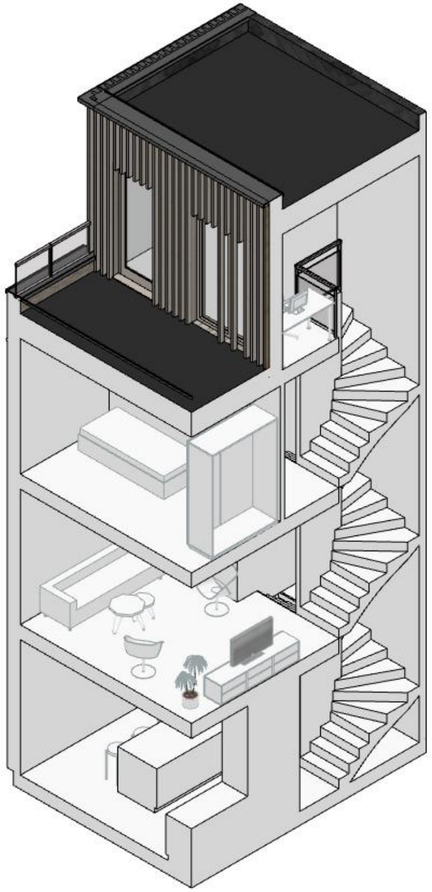
VOORGEVEL MECKLENBURGSTRAAT

WONINGTYPE A

VARIANT MET VERDIEPINGSHOOGTE CA. 3 METER

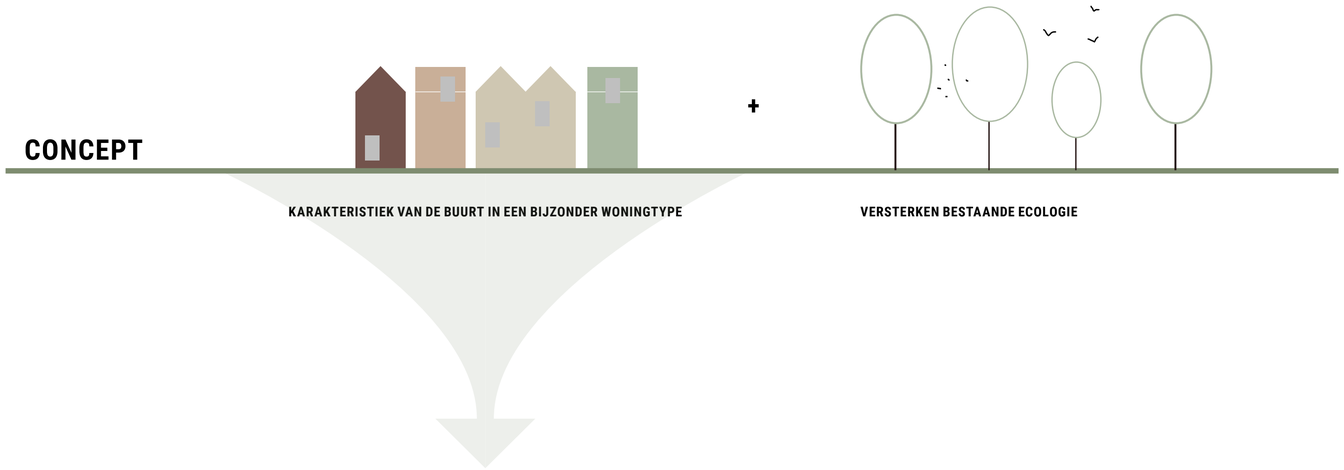


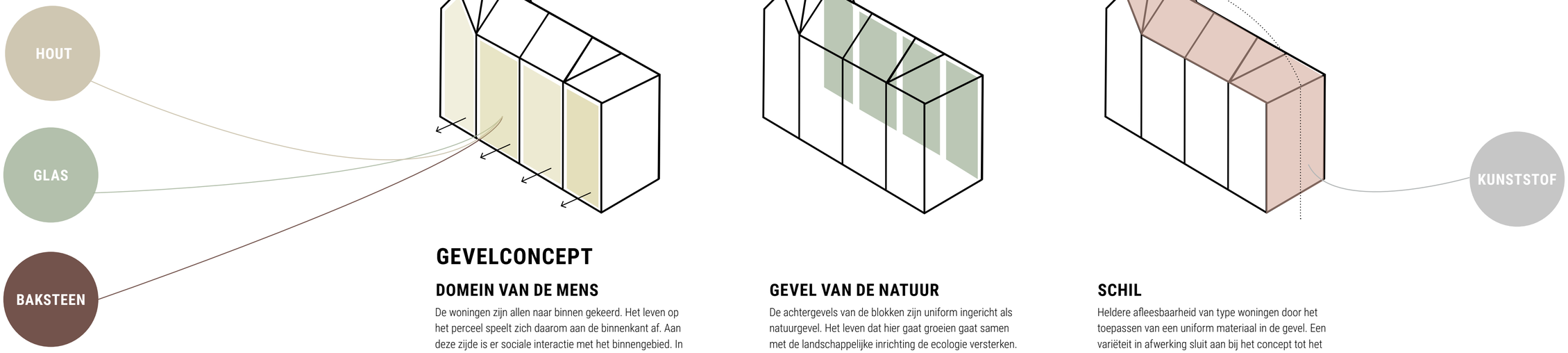




WONINGEN IN HET BINNENGEBIED

CONCEPT





GEVELCONCEPT

DOMEIN VAN DE MENS

De woningen zijn allen naar binnen gekeerd. Het leven op het perceel speelt zich daarom aan de binnenkant af. Aan deze zijde is er sociale interactie met het binnengebied. In de naar binnen gekeerde gevel bevindt zich veel glas om zoveel mogelijk daglicht de woning te laten betreden.

GEVEL VAN DE NATUUR

De achtergevels van de blokken zijn uniform ingericht als natuurgevel. Het leven dat hier gaat groeien gaat samen met de landschappelijke inrichting de ecologie versterken. Door hier nuances in aan te brengen zal iedere gevel zich op een andere manier organisch ontwikkelen.

SCHIL

Heldere afleesbaarheid van type woningen door het toepassen van een uniform materiaal in de gevel. Een variëteit in afwerking sluit aan bij het concept tot het creëren van een woonbuurtje met diversiteit.

ONTWERPCONCEPT

WONINGEN BINNENGEBIED



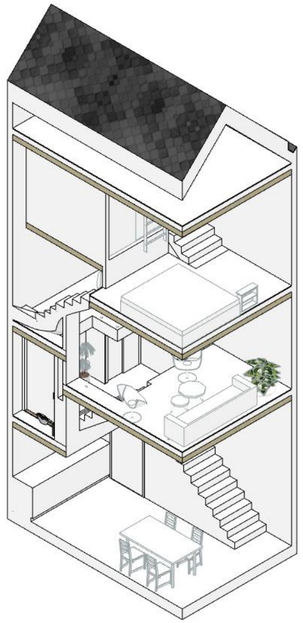
WONINGEN IN HET BINNENGEBIED

VARIANTEN

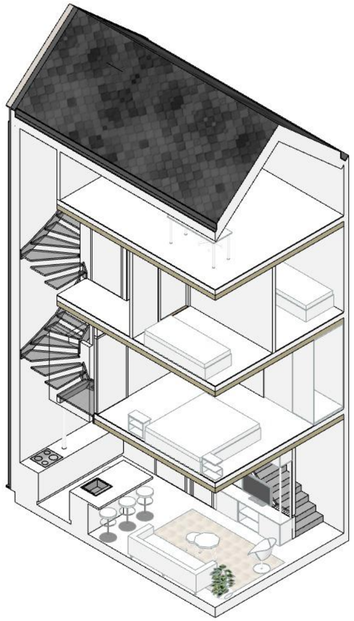
WONINGTYPE A



WONINGTYPE B



WONINGTYPE C



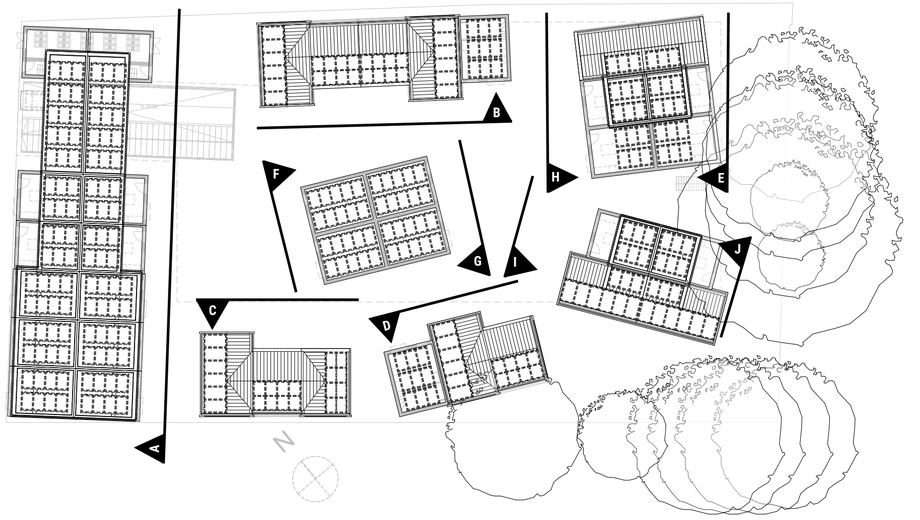
WONINGEN IN HET BINNENGEBIED

AANZICHTEN OVERZICHT



A

ACHTERGEVEL VANUIT DE MECKLENBURGSTRAAT





B



C



D



E

12,5 m

9,5 m



F



G



H



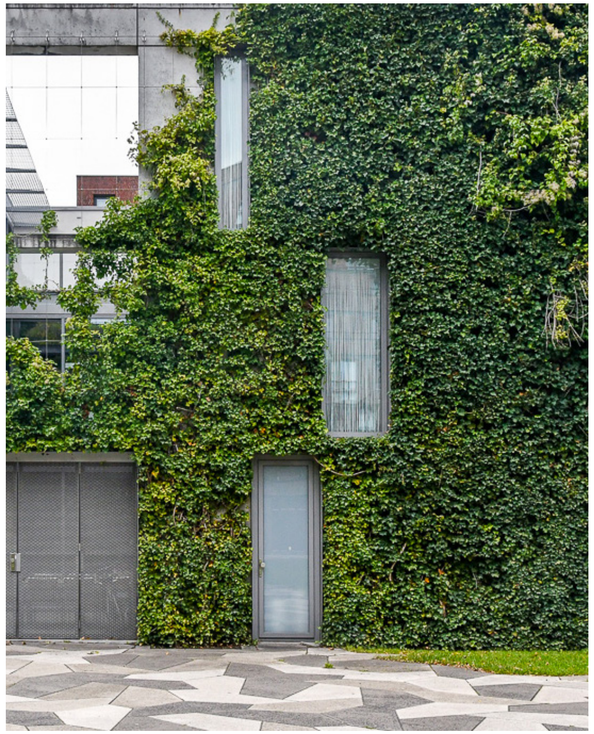
I



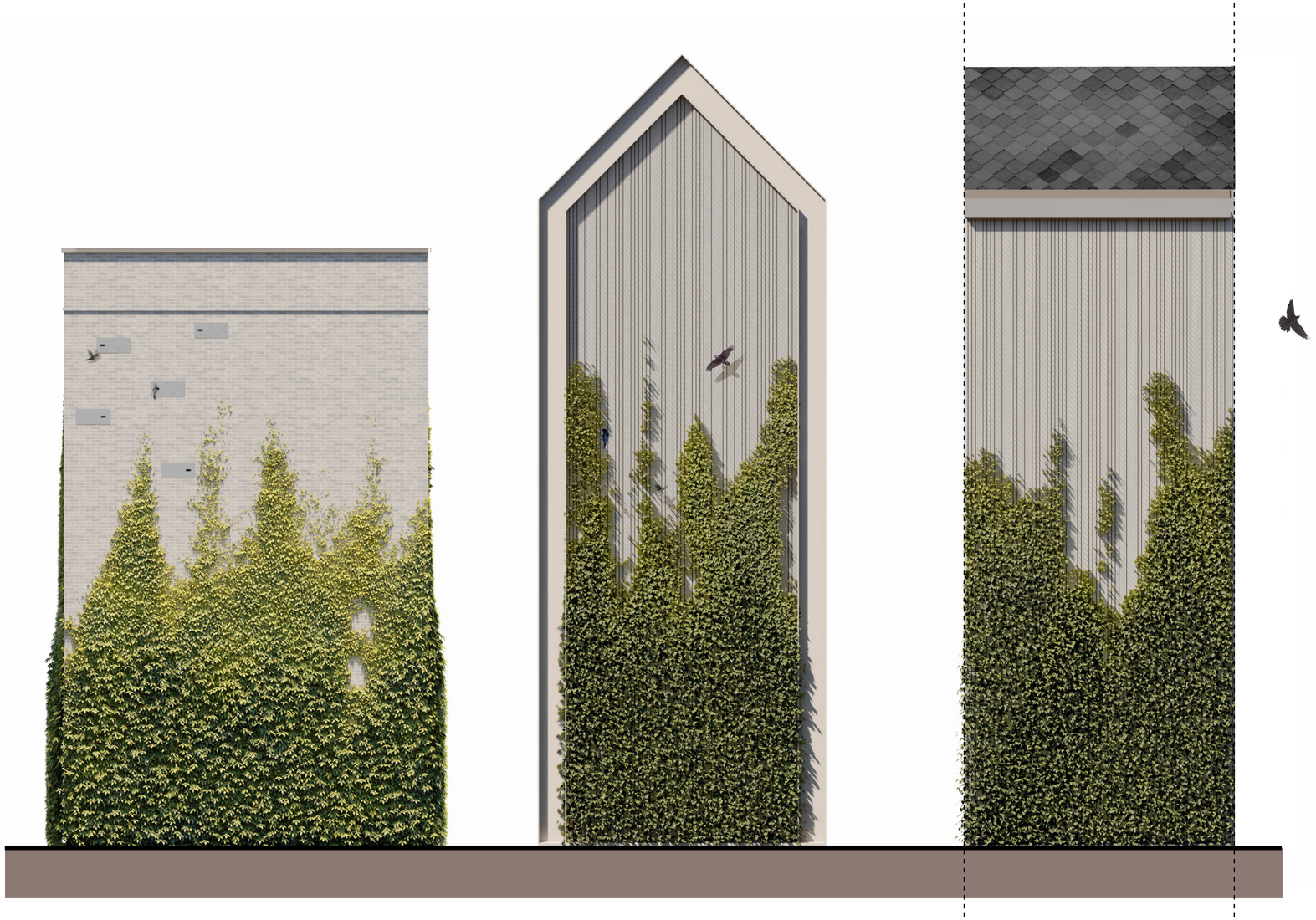
J

ONTWERP BLINDE GEVELS





Referentiebeeld - begroeide gevel - kabelsysteem en netsysteem. Nader onderzoek zal uitwijzen of de achtergevel bekleed wordt met houten delen of dat hier met het oog op onderhoud een onderhoudsvriendelijker materiaal toegepast wordt.

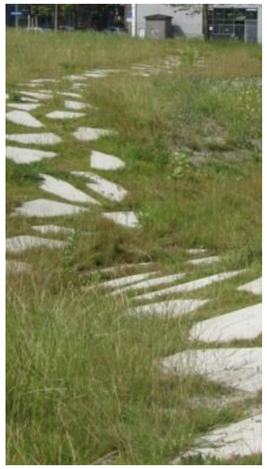


TYPE A **TYPE B & C** **TYPE B**

PADENSTRUCTUUR



uitsnede plantekening

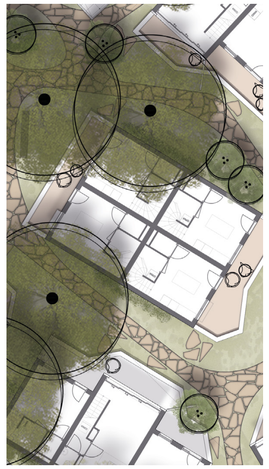


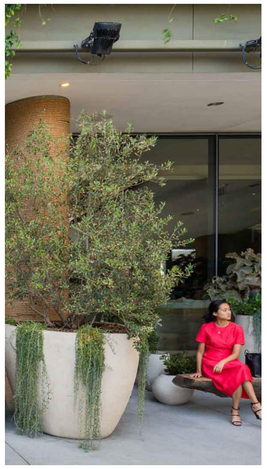
groen meandert tussen de bestrating door



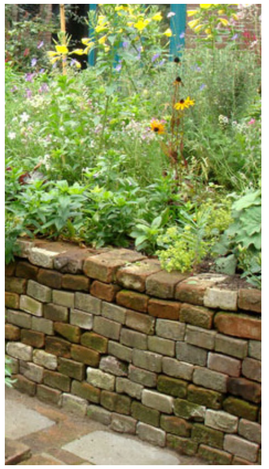
uitwaaieren van padenstructuur
op natuurlijke wijze

TERRASSEN





groen in potten op terras
vloer doortrekken voor verbinden
binnen-buiten



afscherming met gemetselde natuurmuurtjes

ELEMENTEN EN MEUBILAIR



stapelmuurtjes en zitranden (langs pad)

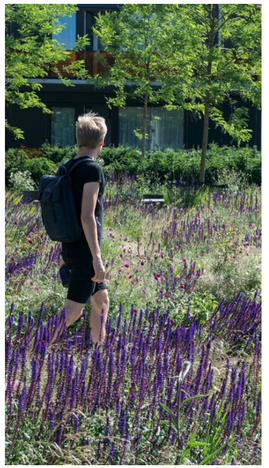


roomdividers (+ klimplanten)

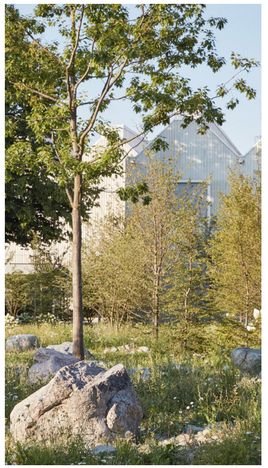


waterelement

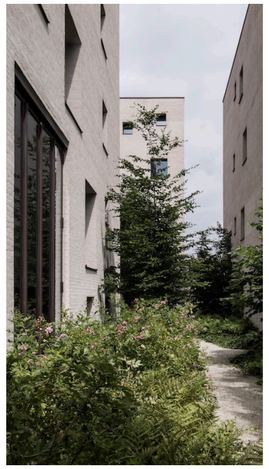
KRUIDLAAG - VASTE PLANTEN & VARENS



natuurlijke sfeer, verwilderde borders met veel bloei

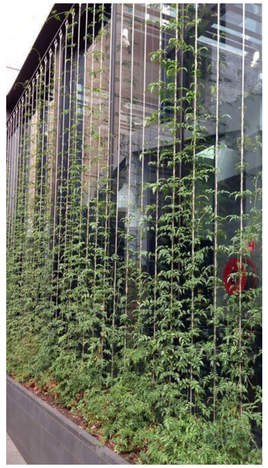


inheemse kruiden en vaste planten



varens en vaste planten

KLIMPLANTEN



spandraden langs gesloten gevels en glas

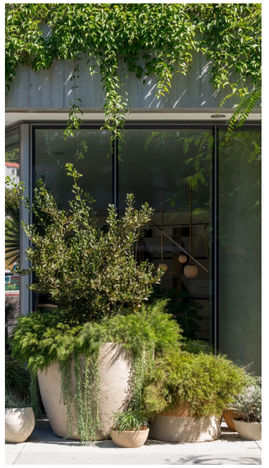


bloeiende klimplanten, windend tegen gevels

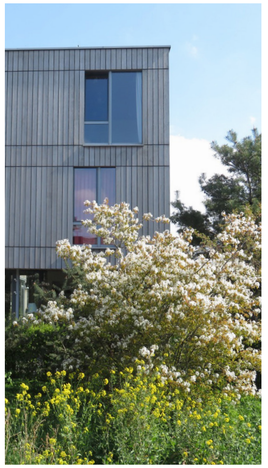


(semi) wintergroen voor erfafscheidingen

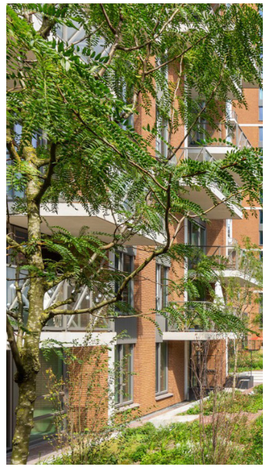
STRUIKEN EN BOMEN



buffer tussen terrassen in pot



natuurlijke struiken met bloei en voedsel voor vogels en insecten



sfeervolle semi-transparante bomen met bloei

VOORSTEL BEPLANTING



Aconitum carmichaelii 'Arendsii'
Monnikskap



Pulmonaria saccharata 'Mrs. Moon'
Longkruid



Epimedium grandiflorum 'White Queen'
Elfenbloem



Ajuga reptans
Kruipend zenegroen









VOORSTEL BEPLANTING



Dicentra spectabilis
Gebroken hartje



Helleborus orientalis 'White Lady'
Kerstroos



Brunnera macrophylla 'Betty Bowring'
Kaukasisch vergeet-me-nietje



Polygonatum multiflorum
Salomonszegel









VOORSTEL BEPLANTING



Akebia quinata
Schijnaugurk



Parthenocissus quinquefolia
Wilde wingerd



Wisteria sinensis
Blauwe regen



Actinidia deliciosa 'Jenny'
kiwi









IMPRESSIES
DE BURGH











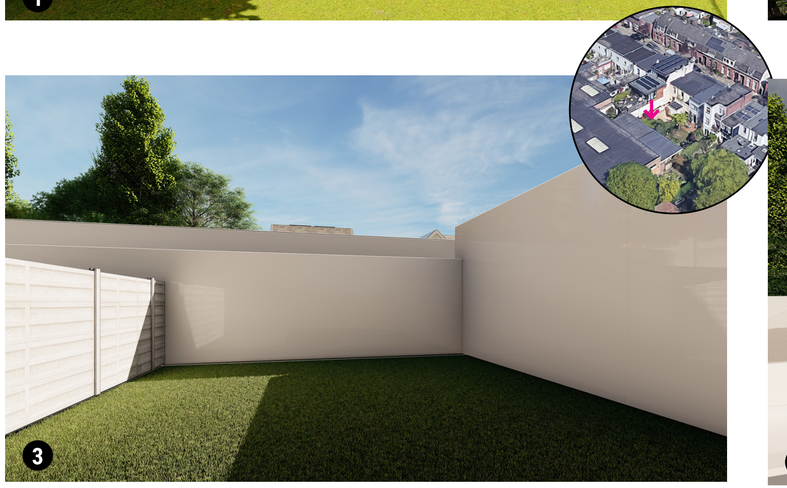




1 **Palingstraat 19**
ooghoogte 1,80 m



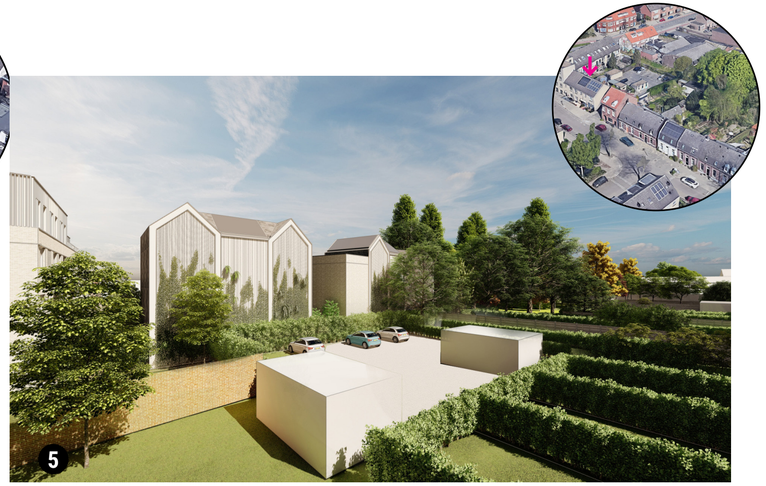
2 **Palingstraat 13**
ooghoogte 1,80 m



3 **St. Lambertusstraat 18**
ooghoogte 1,80 m



4 **St. Lambertusstraat 16**
ooghoogte 5,80 m



5 **Mecklenburgstraat 85**
ooghoogte 4,80 m

IMPRESSIE VANUIT OMGEVING

VERVOLGSTAPPEN

De Burgh - Mecklenburgstraat

VERVOLGSTAPPEN

COMMISSIE RUIMTELIJKE KWALITEIT (CRK) → **TIRA (INTAKE)** → **BESTEMMINGSPLAN EN PROCEDURE GEMEENTE**

AKKOORD

AKKOORD

- Uitgebreide procedure omgevingsvergunning - indienen week 51

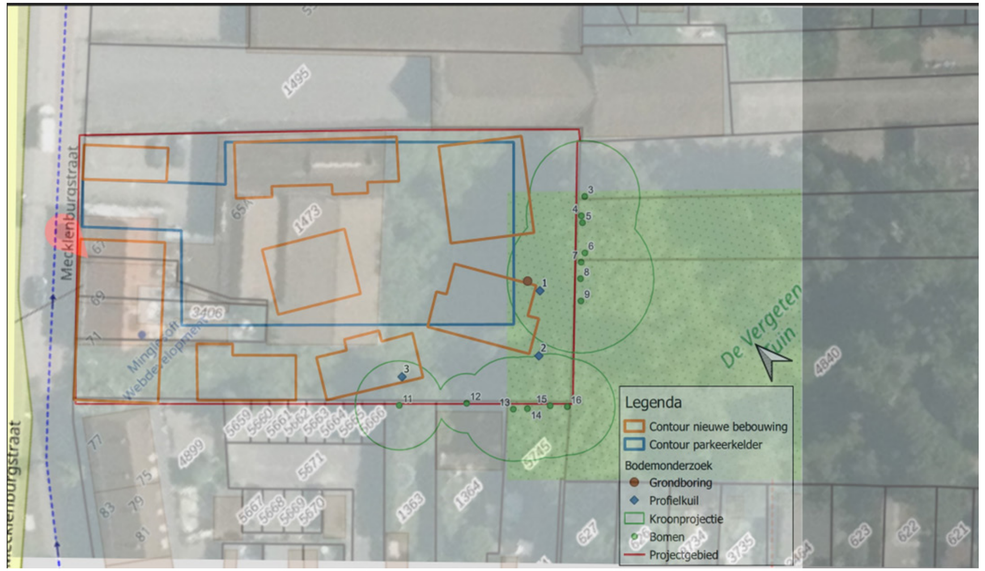
VRAAG & ANTWOORD

De Burgh - Mecklenburgstraat

VRAAG & ANTWOORD

N.A.V. DE BOM EFFECT ANALYSE

Hoe de perceelgrenzen en de bomen ingetekend staan op de overzichtstekening op blz 25 klopt niet met de werkelijkheid.
De Beuken nr. 3 t/m 7 (Fagus Sylvatica) staan op grens van het perceel van dhr Zwaan en projectgebied. Beuk nr 8 staat op de grens van de Vergeten Tuin met het perceel dhr. Zwaan en het projectgebied.



Dit is de situatie (kadastrale grenzen onder de plattegrond uit het rapport): Dan klopt het dat enkele bomen op (de grens van) het perceel van Dhr. Zwaan en Vergeten Tuin staan. Deze inmeting is gedaan door de adviseur van infra icm de BEA. De controle inmeting volgens kadaster volgt nog.

VRAAG & ANTWOORD

N.A.V. DE BOM EFFECT ANALYSE

Komt de geplande bebouwing (en parkeergarage) niet veel te dicht bij de oude beuken te staan en kan het daarvoor benodigde snoeiwerk zoals bij Beuk nr 8 afbeelding 4 op pagina 14, effect op de toekomstige vitaliteit van de bomen hebben? (oudere dikke takken = grote wonden).

Wij hebben Van Helvoirt bewust ingeschakeld voor het advies hierover. Het rapport omschrijft dat alles links van de lijn gesnoeid kan worden zonder gevaar. De afstand tot het gebouw is voldoende waardoor we de maximale snoei niet overschrijden



Afbeelding 4: Foto van de kroon van boom 8, met een lijn ter indicatie van de maximale hoeveelheid snoei. De takken links van de lijn kunnen gesnoeid worden. Foto is genomen gericht op het noordoosten.

VRAAG & ANTWOORD

N.A.V. VERSLAG/BIJEENKOMST OMGEVINGSDIALOOG 10 JULI

Stukje over de brandveiligheid: droge blusleiding en gevolgen voor Vergeten Tuin/ eventueel bluswater?) En wat wordt er bedoelt met de uitgang tegen de Vergeten Tuin aan? Is dit een nooduitgang?

Een droge blusleiding is een aansluiting voor de brandslang voor de Brandweer. Veelal gebruikt in hogere gebouwen. In deze is dat nodig omdat de Brandweer straks niet met de brandweerwagen op het terrein kan komen. Door de droge blusleiding is er dus een verbinding naar het binnen gebied. Dit heeft géén gevolgen voor de Vergeten Tuin.

De achteringang betreft inderdaad een nooduitgang

Heeft er inmiddels een meting plaats gevonden door het kadaster wat betreft de perceelgrenzen?

Door firma Heesakkers infra is een nauwkeurige terrein inmeting gedaan van het terrein, met daarbij de posities van de bomen. De exacte perceelsgrenzen worden nog ingemeten.

FLORA EN FAUNAONDERZOEK

Hoe zit het met de verschillende soortonderzoeken als vervolg op de quickscan van flora en fauna?

Meer specifiek:

- *Wat is de uitslag van het vervolgonderzoek m.b.t. huismus en gierzwaluw?*
- *Wat is het resultaat van het vervolgonderzoek naar de verblijfplaatsen van vleermuizen?*
- *Wat is het resultaat naar het vervolgonderzoek naar de iepenpage en teunisbloempijlstaart?*
- *Waar gaat de tongvaren naar toe?*
- *Wat heeft de wildcamera voor beelden opgeleverd? Is er een verblijfplaats van de steenmarter vastgesteld?*
- *Hoe ziet het mitrigatieplan voor de salamanders er uit?*

Met name wat betreft de amfibieën begint volgens ons de tijd nogal te dringen als jullie eind 2024 willen starten met de bouwwerkzaamheden en daarbij geen vertraging willen op lopen. Op blz. 11 van de quizscan wordt aan gegeven dat nader onderzoek en navraag bij een soort-specifieke specialist voor amfibieën zou moeten plaats vinden. Is dit inmiddels gebeurd? Wij denken nl. dat voordat de voortplantingstijd van amfibieën begint, mede afhankelijk van temperatuur is dat vroeg in 2024, er een amfibieënscherm om het projectgebied zou moeten komen en vangacties, opvang-emmers e.d. zodat er tijdens de bouwwerkzaamheden eind 2024 zo min mogelijk dieren nog in het projectgebied zijn. De ervaring leert ons (in de Vergeten Tuin en voorafgaand aan de bodemsanering (2020?) van aangrenzende achtertuinen dat in elk rommelhoekje met stenen, hout en ander materiaal salamanders schuilen.

Tabel 1: Onderzoeksinspanning

		Feb.	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.
Vleermuis	tijdstip					2x avond* + 1x ochtend*			2 x avond	
	functie					Zomer- en kraamverblijf			Paarverblijf	
Huismus	tijdstip			2 x overdag						
	functie			Nestlocaties						
Gierzwaluw	tijdstip					3 x avond				
	functie					Nestlocaties				
Steenmarter	tijdstip	6 weken binnen deze periode of 12 weken hierbuiten								
	functie	Aanwezigheid, mogelijk verblijfplaats								
Teunis-bloempijl-staart	tijdstip					2x overdag				
	functie					Rupsen op waardplant				
Iepenpage	tijdstip						2x overdag			
	functie						Vlinders op waard-plant			

Door firma Heesakkers infra is een nauwkeurige terrein inmeting gedaan van het terrein, met daarbij de posities van de bomen. De exacte perceelsgrenzen worden nog ingemeten.

Er is gestart met het onderzoek naar de vleermuis. Wij zijn nog in afwachting van het rapport. De andere onderzoeken volgens dus vanaf februari 2024 en eindigen naar verwachting in Juli 2024. Het onderzoek naar de Amfibieën en bijhorende loopt daarin mee gedurende de periode van Maart – Juli 2024.

11-12-2023

Alle werkzaamheden worden, indien niet uitdrukkelijk overeengekomen, uitgevoerd volgens De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding Opdrachtgever - Architect, Ingenieur en Adviseur (DNR 2011), zoals deze zijn vastgesteld door de Koninklijke Maatschapij ter bevordering der bouwkunst Bond van Nederlandse Architecten BNA, Organisatie van Advies - en Ingenieursbureau ONRI, gedeponeerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam.

Op dit ontwerp rust auteursrecht. Het is niet toegestaan dit te reproduceren of aan derde ten inzage te geven zonder uitdrukkelijke toestemming van NBArchitecten en mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor dit document bij de ontvanger is afgeleverd. De inhoud van dit document is indicatief er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

BEZONNINGSTUDIE - MAART

zonsondergang 21 maart 18:53

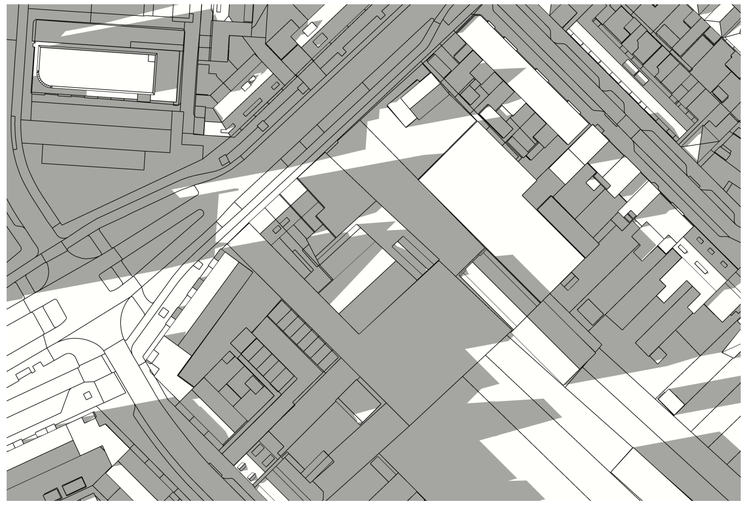
BESTAANDE SITUATIE



21 maart 9:00

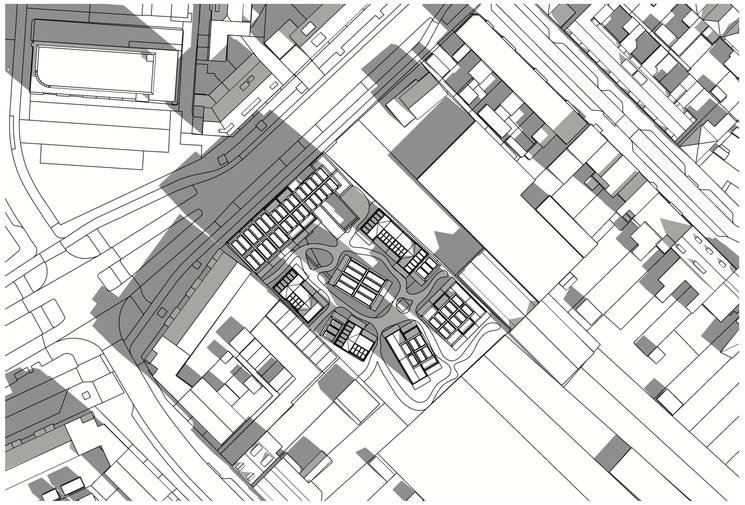


21 maart 13:00

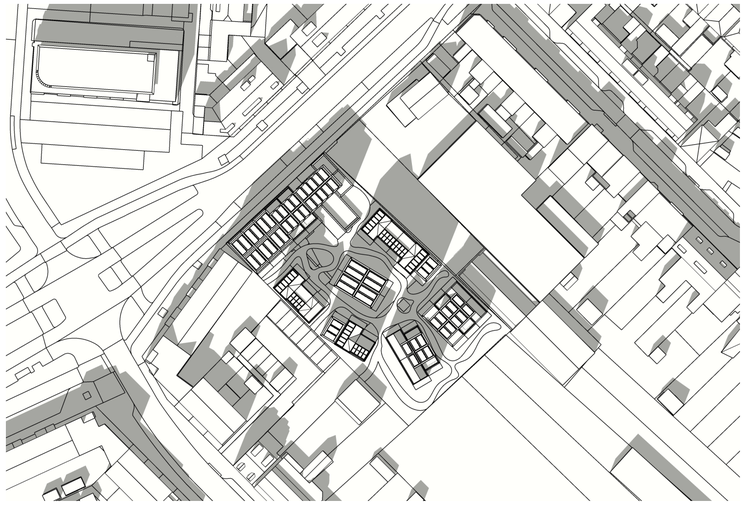


21 maart 17:00

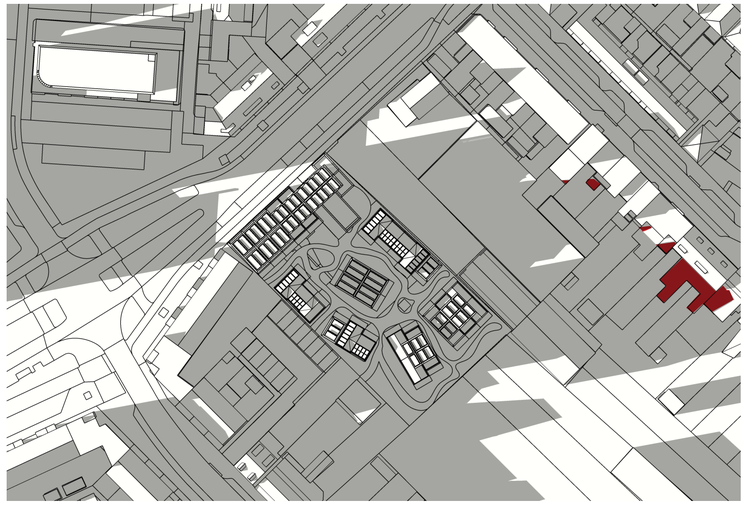
NIEUWE SITUATIE



21 maart 9:00



21 maart 13:00



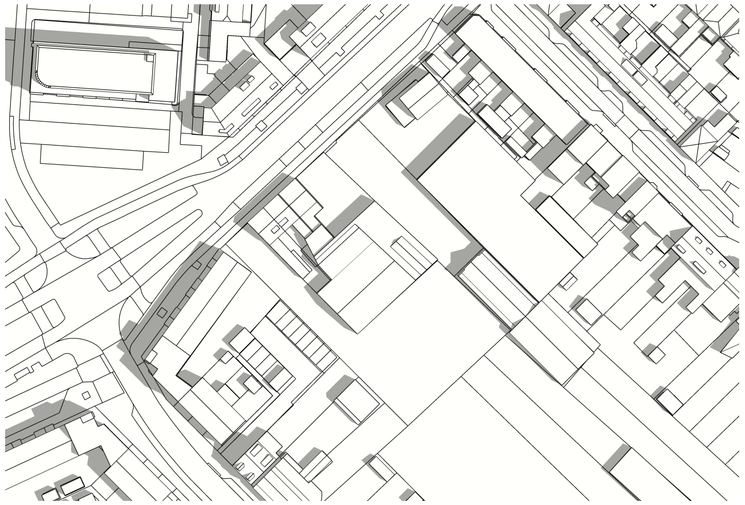
21 maart 17:00

Op dit tijdstip zal er beschaduwing op de tuinen en woningen van de St. Lambertusstraat vallen.

BEZONNINGSTUDIE - JUNI

zonsondergang 21 juni 21:59

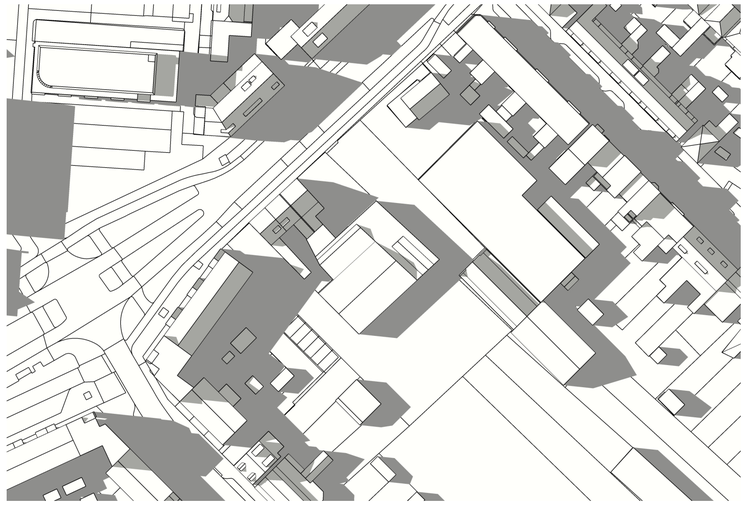
BESTAANDE SITUATIE



21 juni 9:00

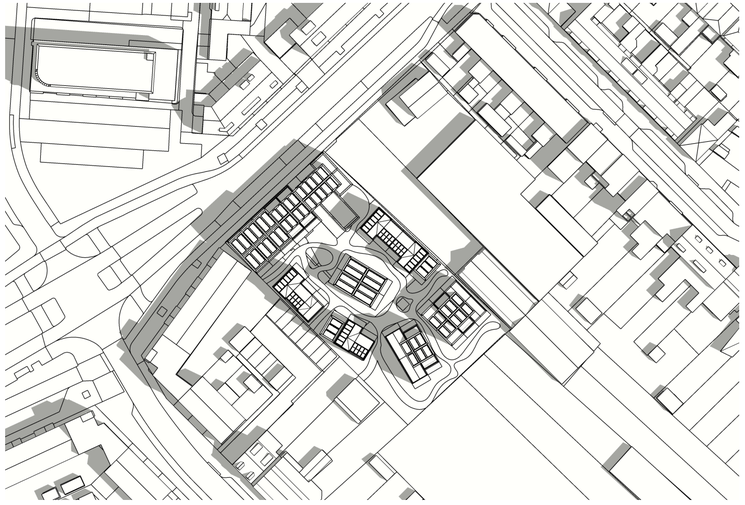


21 juni 13:00

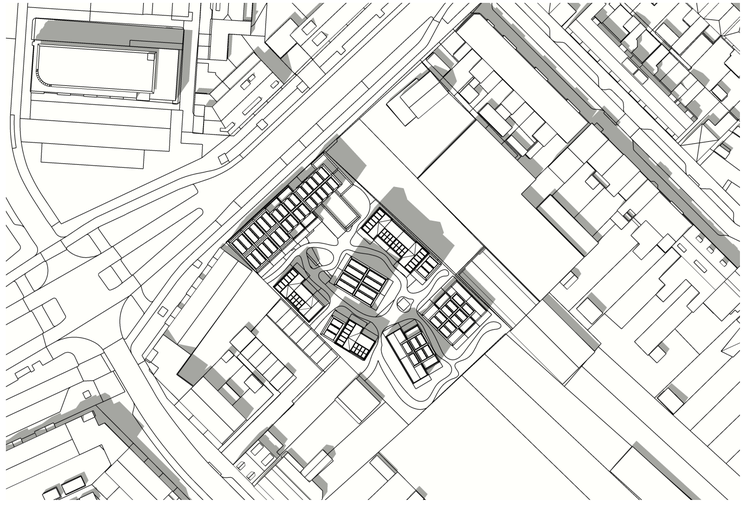


21 juni 17:00

NIEUWE SITUATIE



21 juni 9:00



21 juni 13:00



21 juni 17:00

BEZONNINGSTUDIE - SEPTEMBER

zonsondergang september 19:40

BESTAANDE SITUATIE



21 september 9:00

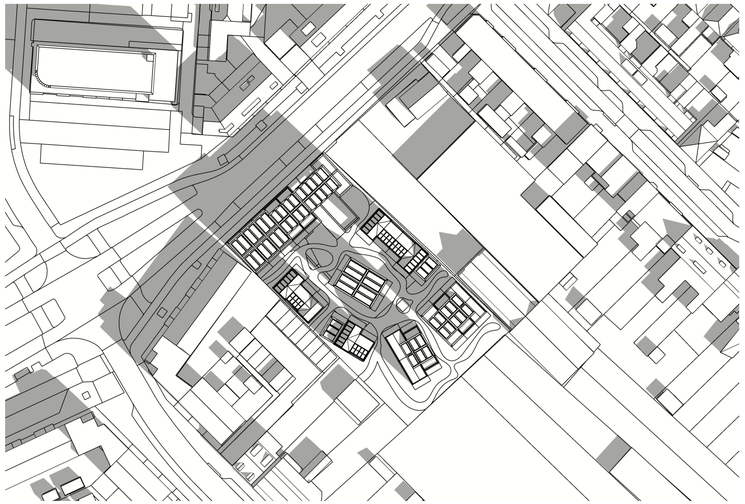


21 september 13:00



21 september 17:00

NIEUWE SITUATIE



21 september 9:00



21 september 13:00



21 september 17:00

Op dit tijdstip zal er beschaduwing op de tuinen en woningen van de St. Lambertusstraat vallen.