

Retouradres Postbus 9050, 5600 RB Eindhoven

Gemeente Best  
T.a.v. mevrouw stedenbouwkundige  
Mayke van Dinter  
Postbus 50  
5680 AB BEST

Projectmanagement  
Behandeld door Drs. J.L.H. Roos  
Telefoon (040) 238 22 37  
Uw brief van  
DMS nummer  
3 september 2015

Betreft:

Advisering bouw Hotel Van der Valk Best- Kwaliteitsteam Brainport Avenue

Geachte mevrouw Van Dinter

In opdracht van de Stuurgroep Brainport Avenue adviseren wij initiatiefnemers en de samenwerkende gemeenten (Eindhoven, Veldhoven, Waalre, Best, Son en Breugel) over voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in Brainport Avenue.

Ons advies is voor gemeenten zwaarwegend. Ons doel is om de ruimtelijke kwaliteit en de samenhang in Brainport Avenue te waarborgen en daarmee het vestigingsklimaat voor kennisintensieve bedrijven te verbeteren en Brainport Avenue te transformeren tot het visitekaartje voor de hightech (maak)industrie. Ons referentiekader is het rapport "Criteria voor de ruimtelijke kwaliteit, november 2010". Wij dagen initiatiefnemers uit om mee te bouwen aan de kracht en kwaliteit van de regio.

Op 25 augustus 2015 presenteerden architecten en stedenbouwkundige van uw gemeente Best ons het plan voor een verblijf- en recreatiecluster Ploegstraat/Eindhovenseweg Zuid te Best. Het advies van het Kwaliteitsteam Brainport Avenue de dato 25 augustus 2015 treft u bijgaand aan.

Wij vragen u om ons schriftelijk op de hoogte te stellen van uw nadere besluitvorming en voortgang. Op welke wijze heeft u ons advies betrokken in uw besluitvorming? Wat waren de waardevolle elementen die u heeft overgenomen? Wat waren de argumenten om het juist anders te doen?

Voor nadere informatie en voor vervolgspraken kunt u contact opnemen met onze secretaris, de heer Roos, telefoon 040-2382237, e-mail [j.roos@eindhoven.nl](mailto:j.roos@eindhoven.nl).

Hoogachtend,



Jan Roos,  
Secretaris Kwaliteitsteam Brainport Avenue

Bijlage(n): 1

## ADVIES KWALITEITSTEAM

---

**Datum** : 25 augustus 2015

**Onderwerp** : Van der Valk, Best

---

*In reactie op :*

- *het presentatiedocument 20130173.R05a  
Beschrijving plan Verblijf- en recreatiecluster Ploegstraat/Eindhovenseweg Zuid te Best  
t.b.v. Kwaliteitsteam  
P.A.M. Teunissen Architectenburo b.v.*
- *presentatie door P. Teunissen en Pieter van Loon*

*Initiatiefnemers (Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV en de Families van Oers en Spranken)*

*Op 25 augustus 2015 is het plan besproken tijdens een bijeenkomst in het NRE-gebouw in Eindhoven.*

*In aanwezigheid van:*

*Architect : P.A.M. Teunissen Architectenburo b.v.  
Landschapsarchitect: Pieter van Loon  
Stedenbouwkundige gemeente Best: Maike van Dinter*

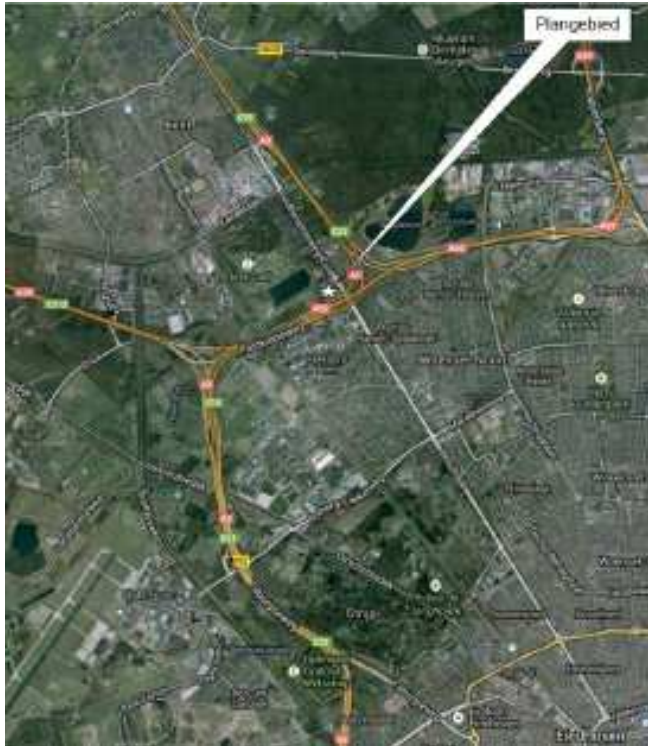
*Floris Alkemade, voorzitter Kwaliteitsteam BA  
Maike van Stiphout, lid Kwaliteitsteam BA  
Mendel Robbers, lid Kwaliteitsteam BA  
Jan Roos, secretaris Kwaliteitsteam*

### Context

Initiatiefnemers (Van der Valk Hotel Best Eindhoven BV en de Families van Oers en Spranken) willen een verblijf- en recreatiecluster realiseren in de nabijheid van Best.

Beoogd wordt de realisatie van een design hotel met 165 kamers, restaurant en bar, wellness en fitness ruimten, congresruimte, viewpoint op de hoek van de Ploegstraat en de Eindhovenseweg-Zuid in Best. Daarnaast wordt dagrecreatie gerealiseerd ter plaatse van het erf van het naastgelegen perceel in de vorm van een natuurspeelterrein.

# Brainport Avenue



## Landschappelijke inpassing

Er is een eis dat twee-derde van het terrein onverhard blijft. Het ontwerp hiervoor richt zich op een duidelijk landschappelijke inrichting en sluit aan op een strook naast de snelweg die al door Brabants Landschap is ingericht in de vorm van een open heideachtig gebied. De inrichting van het terrein zet dit naadloos voort. Om de openheid van het terrein zoveel mogelijk te bewaren is er een volledig ondergrondse parkeervoorziening gepland. Daarnaast zijn er ook parkeerplaatsen op maaiveld voorzien.

# Brainport Avenue



## Architectuur

Het bouwvolume is samengesteld uit drie delen: een lager entreevolume met aanverwante hotelfuncties, een toren met hoofdzakelijk hotelkamers en een bovenbouw met zwembad, fitness en bar.

Het hogere deel van de geplande bebouwing is zoveel mogelijk in de zuidoost hoek van het terrein geplaatst om de zichtbaarheid vanaf de hoger gelegen snelwegen te maximaliseren. De vooruitgeschoven penanten van de gevels vormen een opgelegd motief. Gezien de locatie is veel aandacht besteed aan de alzijdigheid van de architectuur.

## Reactie Kwaliteitsteam

Waardering voor de zorgvuldigheid waarmee aan de landschappelijke inpassing is gewerkt. De hoofdropzet van het plan lijkt goed binnen de criteria van de Brainport Avenue te passen en ook binnen de structuurvisie van de gemeente Best. De geleding van de volumes oogt overtuigend.

# Brainport Avenue

## Advies

### Landschappelijk

- De natuurlijke uitstraling van de terreininrichting in aansluiting op de ecologische hoofdstructuur is waardevol. Bij de verdere uitwerking ervan moet goed gekeken worden naar de manier waarop kunstmatige elementen zoals bruggetjes, zitplaatsen, parkeren, verlichting, etc. worden ingepast.
- In dat verband wordt ook bijzonder aandacht gevraagd voor de inpassing van het terras en de natuurspeelplaats. Is het mogelijk die afzonderlijke elementen meer te verweven met de totale inrichting.
- Dit geldt ook voor de bovengrondse parkeerplaatsen die zich nu nog nadrukkelijk onttrekken aan de meer ambitieuze inrichting van de rest van het terrein. Het zou goed zijn als de toegang naar het hotel meer van de rijkheid van het gebied weerspiegelt en minder gedomineerd wordt door een obligate inrichting van een parkeerstrook.
- Met betrekking tot de natuurwaarden wordt aandacht gevraagd voor de aard van de buitenverlichting en het opnemen van nestgelegenheden.

### Architectuur

- De toren is nu 55 meter hoog maar oogt nog niet echt rank. Als de aanvliegroute van de luchthaven het nog toelaat, is de aanbeveling nog wat extra hoogte te winnen.
- In aansluiting hierop zou ook het motief van de verlichting en van de naar voren springende penanten wellicht verder uitgewerkt kunnen worden om de toren een wat rankere uitstraling te geven.
- Dit opgelegde motief oogt nu nog wat ambigue omdat de onderbouw een mooie strenge regelmaat heeft terwijl de bovenbouw een heel andere logica lijkt te volgen. In de verdere uitwerking zou hier naar gekeken moeten worden.
- Het glazen bouwvolume boven op de toren lijkt ook aanleiding te bieden tot verder onderzoek. Tijdens het gesprek kwam de suggestie naar voren om dit volume een slag te draaien wat goed aan lijkt te sluiten bij de dynamiek van de aanliggende snelwegen.
- Ook een aanbeveling om bij de verdere uitwerking te komen tot een goede balans in de architectonische expressie. Er lijkt nogal veel te gebeuren waardoor het geheel wat in kracht lijkt in te boeten. Meer eenheid in de verschillende volumes zou hier waarschijnlijk helpen. Wellicht dat het raster van de onderbouw ook bij de glazen doos boven op het gebouw terug komt.

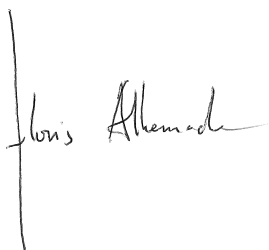
### Algemeen

- De omschrijving van het project als een 'brainmarker' is wat verwarrend omdat er al andere elementen aan de Brainport Avenue zo worden genoemd.

# Brainport Avenue

Hoogachtend,

Het Kwaliteitsteam Brainport Avenue,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Floris Alkemade'. The signature is written in a cursive style with a long vertical line on the left.

*Floris Alkemade*  
Voorzitter

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maïke van Stiphout'. The signature is written in a cursive style with a long horizontal line on the right.

*Maïke van Stiphout*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mendel Robbers'. The signature is written in a cursive style with a long horizontal line on the right.

*Mendel Robbers*