

Aan de bewoner(s) van dit pand

Datum : 25-01-2021
Betreft : nieuwbouwinitiatief project Zoutstaete
Kenmerk : 20001/1504/02

Beste buurtbewoners,

Met een informatiebrief hebben wij u in maart 2020 geïnformeerd over ons nieuwbouwproject Zoutstaete op locatie Zoutstraat 2 en 4 in Eindhoven. Afgelopen periode zijn de hoofdprincipes van het vorige ontwerp verbeterd. De verbeterpunten zijn voortgekomen uit de terugkoppeling van buurtbewoners en (vervolg)overleg met woonzorgorganisaties en de gemeente Eindhoven.

Deze informatiebrief beschrijft de aanpassingen van het ontwerp en de vervolgprocedure. In het bijgevoegde ontwerp zijn de verschillen tussen oud en nieuw visueel weergegeven.

Schetsontwerp

Het appartementencomplex bestaat nog steeds uit 29 tweekamer appartementen. Om de afstand van het gebouw tot buurpercelen te vergroten om inkijk te verminderen, was het noodzakelijk om de gebouwmassa gelijkmatiger te verdelen over het plangebied. Dit bleek mogelijk na optimalisatie van de parkeervoorziening. Door meer spreiding van de gebouwmassa in het plangebied is de privacy naar buurpercelen verbeterd en is er nu een omliggende tuin in het project gecreëerd. En daarbij is er nu ook minder gebouwmassa aanwezig in de Zoutstraat, wat meer lucht en ruimte geeft in deze straat.

Door een efficiëntere inrichting van het plangebied kunnen de fietsenstallingen, bergingen en parkeerplaatsen nu in het gebouw zelf of aan de randen van het plangebied gerealiseerd.

Het complex heeft nog steeds een prachtig atrium met een open en transparant karakter. Het nieuwe ontwerp heeft maar 1 daktuin in plaats van 3. Daarmee verbeteren we de privacy naar buurpercelen. Tevens was een reductie van het aantal daktuinen wenselijk om betere zorg te kunnen leveren. Minder daktuinen geeft minder spreiding van bewoners in het plangebied en levert meer overzicht voor het zorgpersoneel.

Nu de verbeterslag van de hoofdprincipes van het project heeft plaatsgevonden, gaan er nog wel details van het ontwerp wijzigen. Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) kan bijvoorbeeld nog extra of andere eisen stellen aan de uitstraling of materialen. Pas bij de aanvraag Omgevingsvergunning (bouwvergunning) zijn de details van het ontwerp definitief.

Woonconcept

Het woonconcept is ongewijzigd. Een ruimte op de begane grond van het gebouw, wel kleiner in dit ontwerp, heeft een ondersteunende functie voor het gebouw. Het wordt wederom geen buurt-huis voor de wijk, maar deze algemene ruimte is alleen te gebruiken voor de bewoners van het gebouw.

We hebben nog steeds de ambitie om een complex te bouwen waarin de combinatie van fijn wonen, service en ouderenzorg optimaal geïntegreerd worden. Welke functie de algemene ruimte straks precies krijgt wordt later bepaald door de woonzorgorganisatie.

Groen

Groen en natuur is nog steeds een zeer belangrijk speerpunt voor het project. Met de aanleg van een daktuin en plangebied willen we in de directe omgeving een groene kwaliteitsimpuls creëren. Toekomstige bewoners genieten van het gebruik van deze groene daktuin en groen in het plangebied. En buurtbewoners genieten van het natuurlijke aanzicht.

Parkeren

In de vorige brief schreven we dat het parkeren voor auto's en fietsen nog verder uitgewerkt moest worden in overleg met gemeente Eindhoven. In dit ontwerp is de parkeervoorziening ge-optimaliseerd en zijn de parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd aan de Zoutstraat. Dit zijn vaste parkeerplaatsen voor bewoners én parkeerplaatsen voor deelauto's. Omdat de bewoners een van deze deelauto's -die permanent voor het gebouw staan- kunnen gebruiken (huren) op ieder moment van de dag, is het niet meer nodig om voor iedere woning van het complex een eigen autoparkeerplaats te realiseren.

Vanwege het parkeerbeleid zijn er veel fietsparkeerplaatsen aanwezig in het plangebied. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn nabij de entree van het gebouw gesitueerd. Die van de bewoners in het plangebied achter de omheining.

Aanpassen bestemmingsplan

Om de huidige bestemming Detail/Maatschappelijk te wijzigen naar Woondoeleinden, moet het bestemmingsplan aangepast worden. Met gemeente Eindhoven hebben we nu ook weer overeenstemming bereikt over de aanpassingen van het project en is er een contract gesloten waarmee de samenwerking opnieuw bekrachtigd is.

In de vorige brief is het ook al beschreven, maar voor de volledigheid nogmaals de processtappen. Voordat het bestemmingsplan onherroepelijk gewijzigd is, moeten we een aantal stappen doorlopen. Een specialistisch adviesbureau maakt het concept bestemmingsplan voor ons op en voert onderzoeken uit op de locatie. Bodem, vleermuizen en geluid zijn voorbeelden hiervan. De resultaten van de onderzoeken worden opgenomen in het concept bestemmingsplan.

Dit concept is bijna gereed. Naar verwachting wordt het concept over enkele weken ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Meestal besluiten zij positief en wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. U kunt dan het plan inzien en uw aandachtspunten kenbaar maken aan ons. Daarna volgt besluitvorming van de Gemeenteraad en wordt het met een positief besluit wederom 6 weken ter inzage gelegd. Wederom kunt u uw opmerkingen kenbaar maken aan ons.

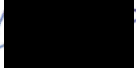
Planning

De voorgaande stappen hebben een totale doorlooptijd van circa ¾ jaar van nu tot een gewijzigd bestemmingsplan. Daarna kan de Omgevingsvergunning aangevraagd worden en gestart worden met de bouw. Maar daar informeren wij u te zijner tijd over.

Opmerkingen

Mocht u vragen of opmerkingen over ons nieuwbouwplan hebben, dan kunt u deze per email stellen via info@enponje.nl. Graag uw naam en adres vermelden in uw email. Mocht u niet over email beschikken, dan zijn wij ook telefonisch bereikbaar op nummer 06-420 912 18.

Met vriendelijke groet,


&Ponjé Bouw- en vastgoedzaken 

Bijlage: schetsontwerp januari 2021 project Zoutstaete

BIJLAGEN: schetsontwerp project Zoutstaete



OUD CONCEPT



NIEUW CONCEPT



Aanzicht Zoutstraat (richting Lijmbeekstr.)



Aanzicht achterzijde project (vanaf galerij
buurpand aan Boschdijk)



Aanzicht Zoutstraat (richting Boschdijk)