

Omgevingsdialoog appartementencomplex Mr. Jan

Generaal Coenderslaan 59 te Eindhoven



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Proces	4
Bewonersbrief	4
Aanmeldingen	4
Bewonersavond.....	4
Verslag en presentatie.....	5
Evaluatie	5
Individuele gesprekken	5
Vervolg.....	5
3. Bijeenkomst 5 april 2022.....	6
4. Evaluatie	7
5. Conclusie en aandachtspunten	11
Bijlagen	12

1. Inleiding

Peters Projectontwikkeling (PPO) is na een door de gemeente Eindhoven georganiseerde aanbestedingsprocedure geselecteerd om de locatie Generaal Coenderslaan 59 in Eindhoven te ontwikkelen. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Er dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden om het plan mogelijk te maken.

Partijen hechten er waarde aan om voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure de omgeving te informeren over het plan en te horen hoe de omgeving denkt over het plan. Zijn er aandachtspunten waar we rekening mee kunnen houden, zijn er bezwaren, zijn er zorgen enz.?

Om dit op te halen is Beerens Advies gevraagd de omgevingsdialoog te begeleiden, namens partijen. In deze rapportage wordt verslag gedaan van de gevoerde dialoog.

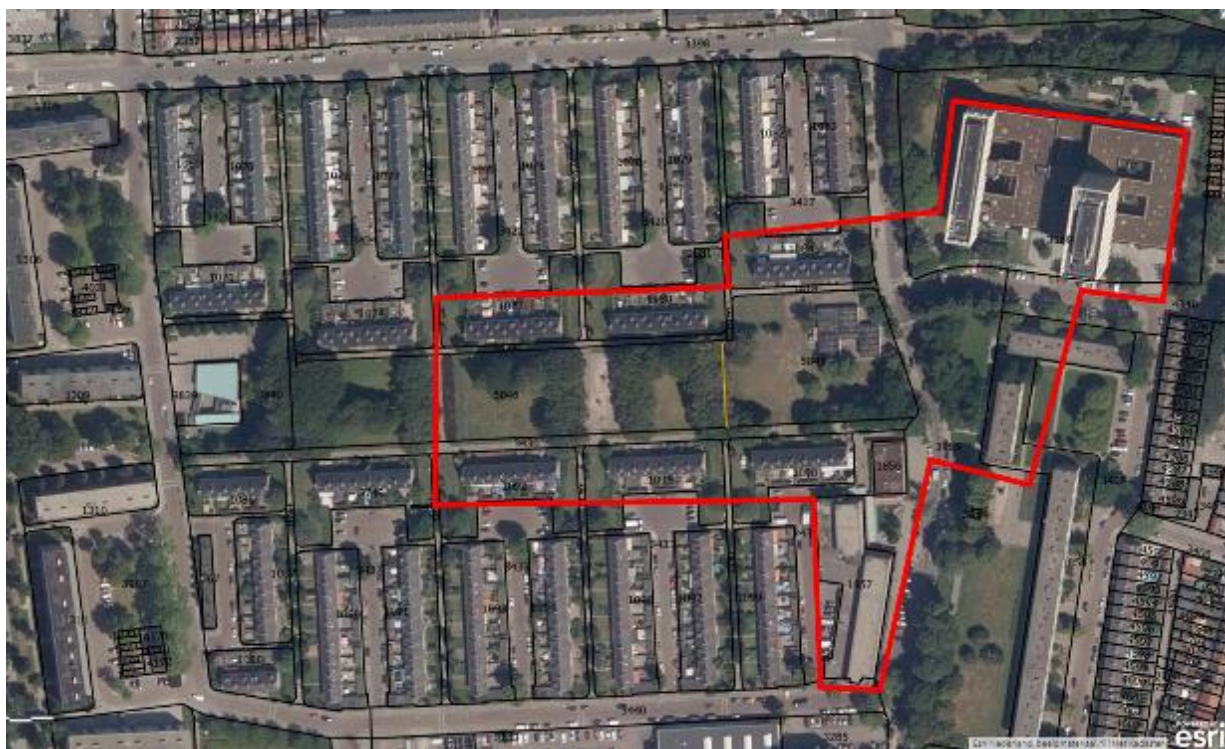
Deze rapportage maakt deel uit van het planproces.

2. Proces

Bewonersbrief

Voor de omgevingsdialoog is gekozen om een fysieke bijeenkomst te organiseren op 6 april 2022 in de Deeper Cristian Life Ministry Eindhoven, Generaal de Farnarslaan 1 te Eindhoven.

Met een bewonersbrief (bijlage 1) zijn omwonenden, ondernemers en betrokken instanties (o.a. corporaties en zorginstelling) uitgenodigd voor deze bijeenkomst. Onderstaande afbeelding geeft het gebied weer dat is uitgenodigd.



Figuur 1: verspreidingsgebied

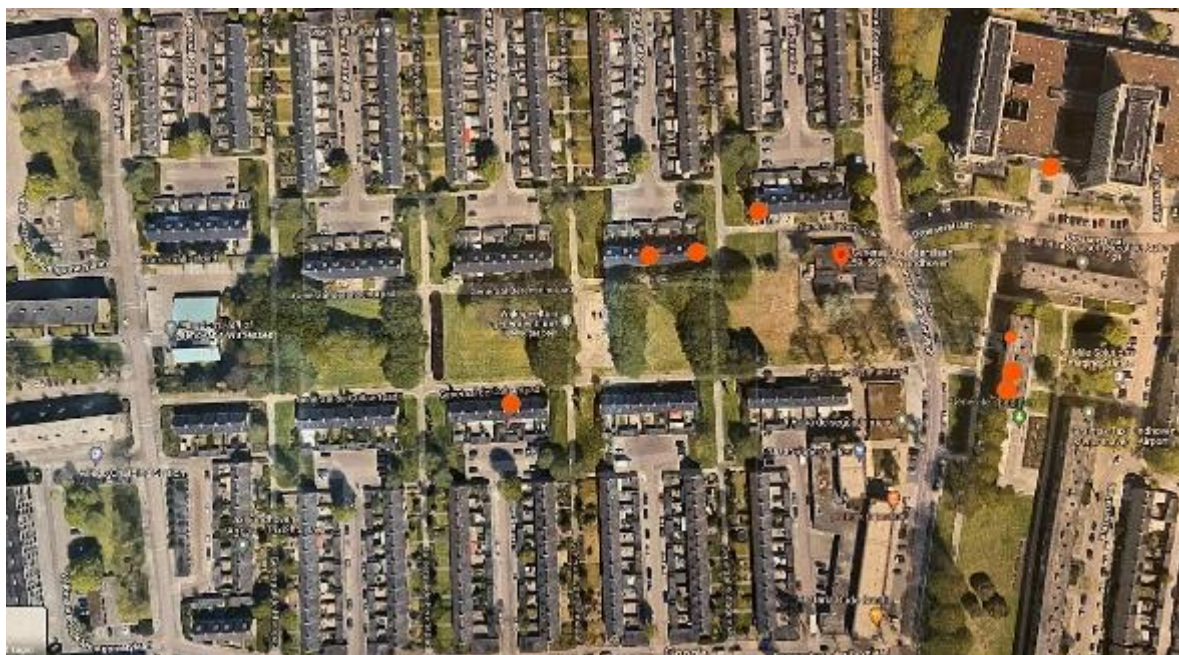
Aanmeldingen

Zo'n 10 personen hebben zich (digitaal) aangemeld voor de bijeenkomst op 6 april. De adresgegevens worden gebruikt om de mensen te blijven informeren.

Bewonersavond

De bewonersavond vond plaats op 6 april 2022 in Deeper Cristian Life Ministry Eindhoven, Generaal de Farnarslaan 1 te Eindhoven. Er waren 10 personen aanwezig, waaronder begrepen een vertegenwoordiger van de in de nabijheid gelegen zorginstelling. Ook een vertegenwoordiger (gebiedscoördinator) van de gemeente Eindhoven was aanwezig.

Bij binnenkomst is aan omwonenden verzocht om met een sticker aan te geven waar zij wonen. Hiermee wordt een beeld verkregen van wie aanwezig is op de avond. Figuur 2 maakt inzichtelijk wie aanwezig was.



Figuur 2: Aanwezigen 6 april

Verslag en presentatie

Tijdens de bijeenkomst op 6 april is het plan toegelicht en zijn aanwezigen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en op- en aanmerkingen te maken.

Aangegeven is dat de presentatie wordt gedeeld. De presentatie is als bijlage 2 toegevoegd aan deze rapportage.

Van de avond is een verslag gemaakt. Dit verslag is op 13 april 2022 gedeeld met de aanwezigen en overige geïnteresseerden, met de mogelijkheid om binnen 14 dagen te reageren op het verslag. Gedurende deze periode zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen. Het vastgestelde verslag is als bijlage 3 toegevoegd aan deze rapportage. Het vastgestelde verslag is gedeeld met betrokkenen.

Evaluatie

Met het versturen van het conceptverslag en presentatie is ook een (digitaal) evaluatieformulier verzonden. Aanwezigen en overige geïnteresseerden kunnen op dit formulier aangeven wat ze van de bijeenkomst vonden. Er is ook gelegenheid geboden om inhoudelijk te reageren op de plannen. De ervaring leert dat niet iedereen ten overstaan van een groep zijn op- of aanmerking kenbaar wil maken.

1 persoon/huishouden heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om het formulier in te vullen.

In hoofdstuk 4 van de rapportage gaan we in op de resultaten van de evaluatie.

Individuele gesprekken

Met de eigenaar/ontwikkelaar van het naastgelegen pand, Generaal Coenderslaan 57, heeft PPO op 5 april een persoonlijk gesprek gehad. Hij is geïnformeerd over het plan en meegenomen in de vervolgcorrespondentie.

Vervolg

Toegezegd is dat we de aanwezigen in het vervolgproces op geijkte momenten blijven informeren. Dit betekent o.a. over de aanpassingen in het plan, de vergunning en de start van de werkzaamheden. Tot slot is aangegeven dat de 'deur' altijd open staat voor vragen en of opmerkingen.

3. Bijeenkomst 5 april 2022

- De bijeenkomst vond plaats op 6 april 2022 op locatie. 10 personen waren aanwezig.
- Organisatie:
 - Peters Projectontwikkeling, [REDACTED]
 - Peters Projectontwikkeling, [REDACTED]
 - Mr. Stir Architecten, [REDACTED]
 - Beerens Advies, [REDACTED]
 - Accuro, [REDACTED]

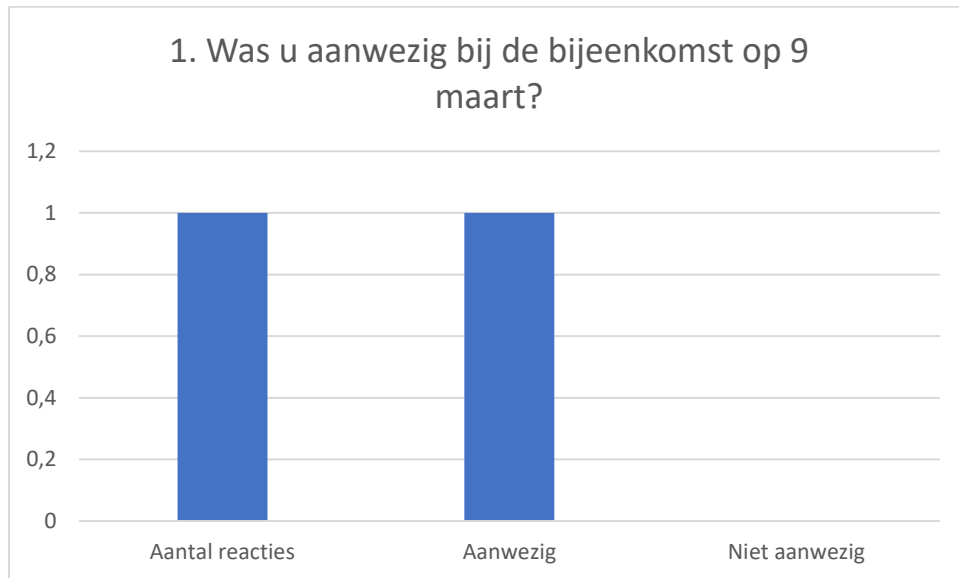
Na een introductie waarbij het doel van de avond is gedeeld, is er een toelichting gegeven op het plan. De aanwezigen reageerden overwegend positief op het plan.

Er zijn vragen gesteld t.a.v. het parkeren, de uitstraling van de voorgevel, het fiets parkeren, luchtcirculatie/ventilatie, bouwverkeer/ bouwplaats inrichting en de bomen.

4. Evaluatie

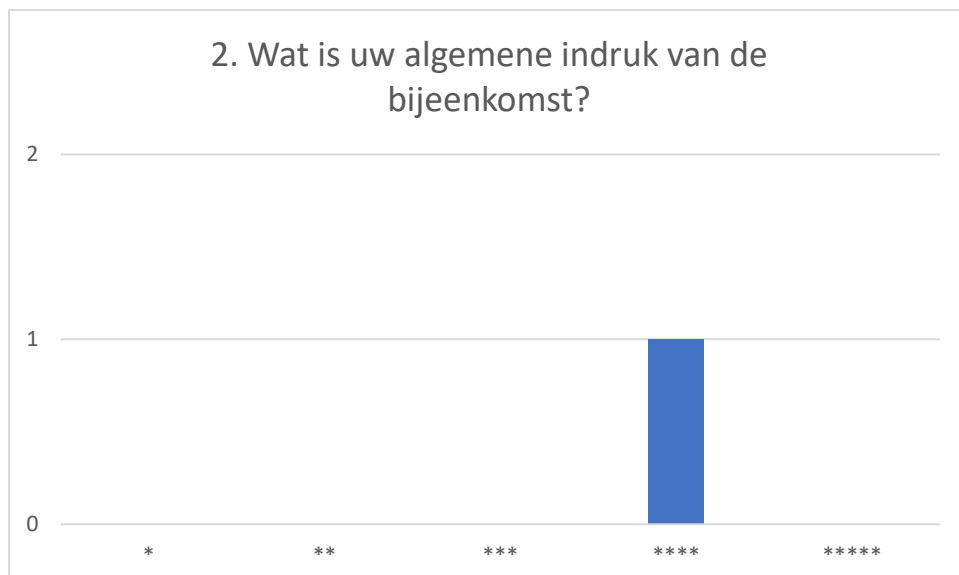
De aanwezigen is gevraagd om een online evaluatieformulier in te vullen ter evaluatie van de bijeenkomst. De resultaten treft u hier aan.

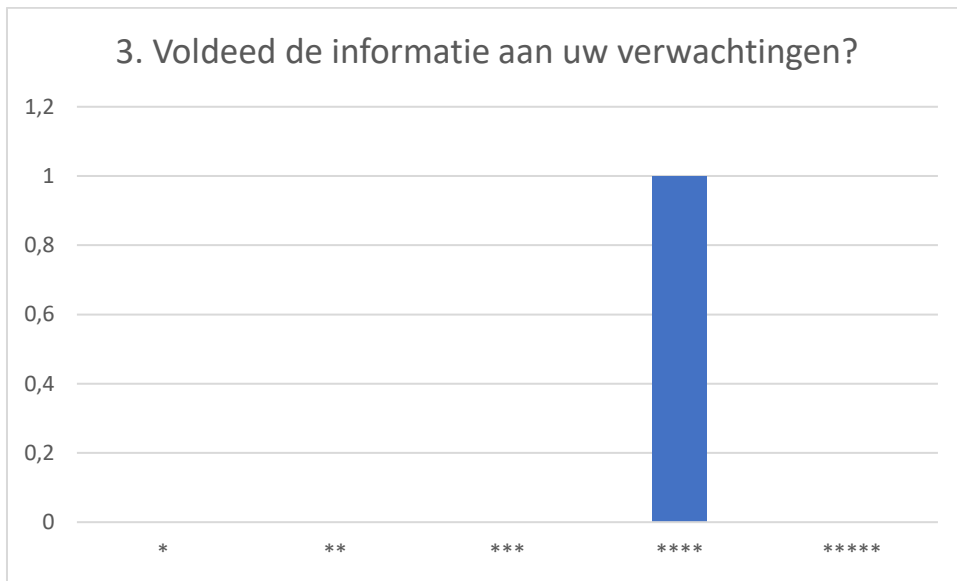
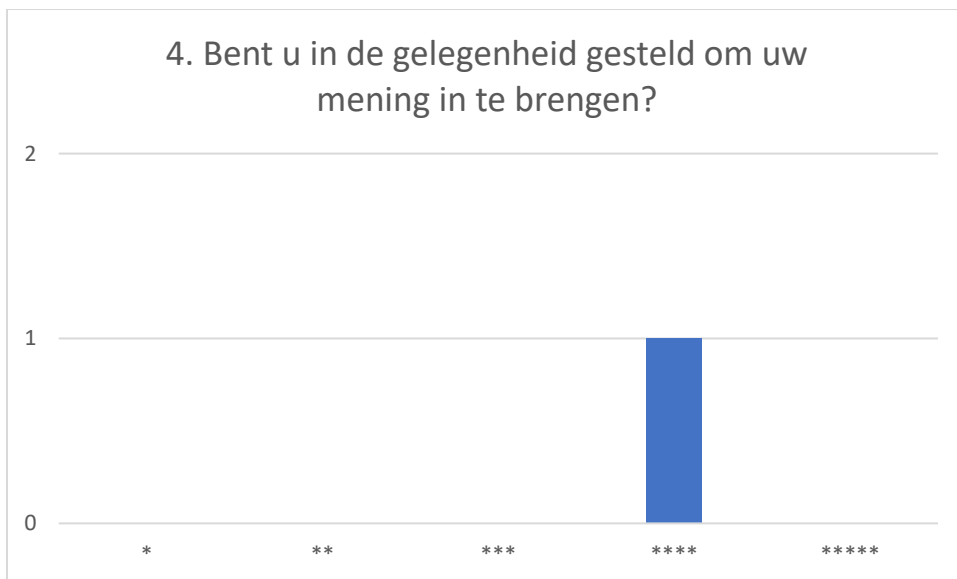
1. Was u aanwezig bij de bijeenkomst op 5 april?

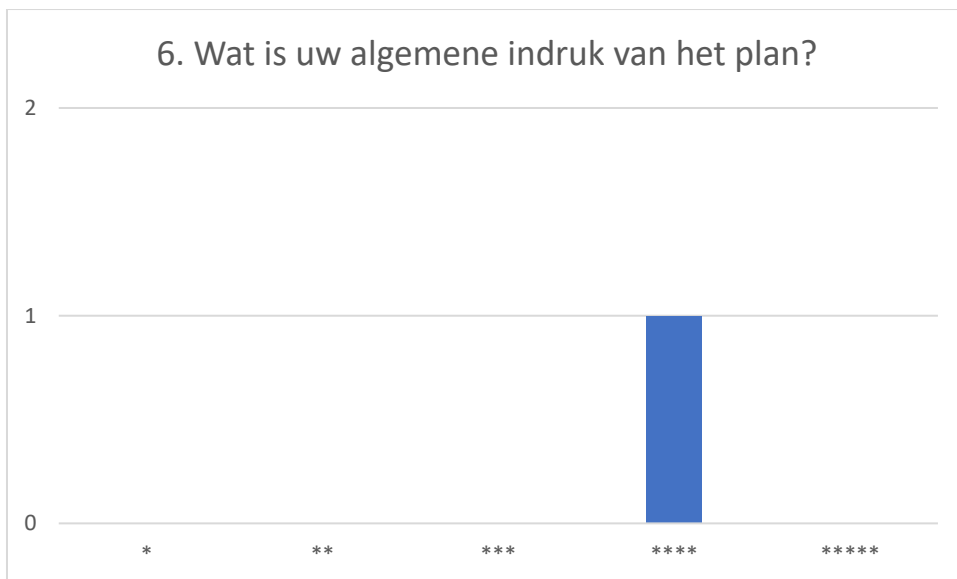


2. Wat is uw algemene indruk van de bijeenkomst?

Beoordeling op schaal van 5



3. Voldeed de informatie aan uw verwachtingen?*Beoordeling op schaal van 5***4. Bent u de gelegenheid gesteld om uw mening te geven?***Beoordeling op schaal van 5*

5. Vindt u dat er naar u is geluisterd?*Beoordeling op schaal van 5***6. Wat is uw algemene indruk van het plan?***Beoordeling op schaal van 5*

7. Wat vindt u positief aan het plan?

Nr.	Opmerking	Aantal x
1	Kleinschalig, t.o.v. de groene ruimte om het perceel	1

8. Wat zijn de belangrijkste aandachtspunten die u onder de aandacht wilt brengen?

Nr.	Opmerking	Aantal x
1	Parkeren, voldoende ruimte, rekening houdende met starters & autogebruik, mogelijk te weinig parkeercapaciteit	1

9. Overige Opmerkingen

Nr.	Opmerking	Aantal x

5. Conclusie en aandachtspunten

Uit de bijeenkomst, het verslag en de evaluatie valt op te maken dat er draagvlak is voor de ontwikkeling. Belangrijkste aandachtspunt is het parkeren mede gezien in relatie tot de omgeving (supermarkt).

Bijlagen

1. Bewonersbrief
2. Presentatie (afzonderlijk)
3. Vastgestelde verslag 6 april

Bijlage 1: Bewonersbrief



Aan de bewoners van dit pand

Schaijk, 29 maart 2022

Onderwerp : Uitnodiging informatiebijeenkomst
Betreft : Appartementencomplex Mr. Jan
Kenmerk : --

Beste bewoner,

Peters Projectontwikkeling (PPO) uit Schaijk gaat op de locatie van het voormalige schoolgebouw (hoek Generaal Coenderslaan / Generaal de Collaertpad) het appartementengebouw Mr. Jan realiseren.

Graag willen wij het bouwplan aan u presenteren. Daarvoor organiseren we op woensdag 6 april een informatiebijeenkomst.

De bijeenkomst vindt plaats bij Deeper Cristian Life Ministry Eindhoven, Generaal de Famarslaan 1 te Eindhoven. U bent welkom vanaf 19:00 uur. De presentatie start om 19:30 uur.

Komt u naar de bijeenkomst?

Stuur dan een e-mail aan: info@ppo.nl

Het verzoek om in de e-mail uw naam, adresgegevens en het aantal personen te vermelden.

Kunt u niet naar de bijeenkomst komen, maar wilt u wel graag op de hoogte blijven van wat er is gezegd? Stuur u ons dan ook een e-mail. Wilt u liever even bellen? Dat kan natuurlijk ook. We zijn bereikbaar op 0486-463788.

Hartelijke groet en graag tot ziens op 6 april .


Peters Projectontwikkeling

bijlage 1: locatie Mr. Jan

Bijlage 2: Presentatie

[Losse bijlage]

Bijlage 3: verslag 6 april

[Ook als losse bijlage toegevoegd]

Verslag omgevingsdialoog ontwikkeling appartementencomplex Generaal Coenderslaan 59 Mr. Jan te Eindhoven d.d. 6 april 2022

Locatie: Deeper Cristian Life Ministry Eindhoven, Generaal de Famarslaan 1, Eindhoven

Tijd: 19.30 tot 20.45 uur

Aanwezig: Peters Projectontwikkeling (PPO) [REDACTED]
 Peters Projectontwikkeling (PPO) [REDACTED]
 MR. STIR Architecten [REDACTED]
 Beerens Advies [REDACTED]
 9 omwonenden, 1 medewerker gemeente Eindhoven, gebiedscoördinator (mevrouw [REDACTED])

Verslag: mevrouw [REDACTED]

1. WELKOM DOOR FRENKEL BEERENS

De heer [REDACTED] begeleider van deze avond, opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom.

2. DOEL VAN DE AVOND

Het doel van de avond is de omwonenden te informeren over het plan en te horen wat men ervan vindt. Er is gelegenheid om vragen te stellen. Van deze avond wordt een verslag gemaakt wat gedeeld wordt met de aanwezigen en met de gemeente. Er is gelegenheid om op het verslag te reageren voor eventuele aanpassingen. Deze omgevingsdialoog is onderdeel van het bestemmingsplanproces.

3. TOELICHTING OP PLAN APPARTEMENTENCOMPLEX MR. JAN DOOR MR. STIR ARCHITECTEN

De presentatie wordt als bijlage met het verslag meegestuurd.

De ontwikkelaar en de architect hebben de grond van de gemeente gekocht nadat zij de tender (een soort prijsvraag) hebben gewonnen. De gemeente heeft kaders gesteld aan wat er gebouwd mag worden. Er is een gebouw bedacht wat past binnen de regels die de gemeente aan de voorkant heeft meegegeven. De getoonde sheets (foto's van de locatie waar de oude school al weg is, het nieuw te bouwen appartementencomplex etc.) zijn terug te zien/lezen in de presentatie die als bijlage met het verslag wordt meegestuurd. Het parkeren zal aan de voorzijde van het gebouw plaatsvinden, tussen het gebouw en de Generaal Coenderslaan. Zo dicht mogelijk bij de weg zodat de auto in de buurt van de weg blijft.

VRAGEN/OPMERKINGEN (VRAGEN CURSIEF VETGEDRUKT):***Wordt het parkeerterrein wat er nu is, groter?***

Antwoord: Er komen een 13 parkeerplekken bij, maar er blijft een stuk groen tussen het parkeerterrein en de nieuwe parkeerplekken.

Hoeveel appartementen komen er?

Antwoord: Er komen 36 appartementen.

Hoeveel kamerwoningen zijn het/hoe groot zijn de appartementen?

Antwoord: De appartementen zijn vanaf 50 m² BVO tot circa 70 m² BVO.

Hoe gaan jullie dat parkeren realiseren?

Antwoord: Dit komt verderop in de presentatie aan de orde.

Zijn het koopappartementen?

Antwoord: Ja, het zijn koopappartementen.

Er zijn bij ons (2) mensen aan de deur geweest om te vragen welke kleur gewenst is. Wij hebben toen gezegd geen grijs of wit, maar iets met kleur. Op de tekening zie ik nu een witte blok. Dat blinkt heel erg als de zon schijnt.

Antwoord: De architect heeft met de gemeente gesproken over de kleur. Het is een gesegmenteerde steen met een matte kleur die niet blinkt. Een gekleurde steen valt veel meer op in de omgeving. De opmerking over kleur wordt genoteerd en meegenomen.

Er wordt opgemerkt dat het niet duidelijk is wie die rondgang gedaan heeft. Mogelijk is het een andere partij geweest die ook aan de tender heeft meegedaan.

De hele wijk is gebouwd met bruine stenen.

Antwoord: Deze opmerking wordt meegenomen.

4. BEZONNING EN INKIJK

De schaduwwerking van het gebouw heeft geen impact op de omgeving.

5. GROENINVULLING EN PARKEREN

Er komen 9 parkeerplaatsen voor auto's plus 4 parkeerplaatsen voor deelauto's. Daarnaast komen er 94 stallingen voor de fiets. Voor voetgangers komen er een goede verbindingen met het OV en een goede verbinding met de wijk en met het park. Het parkeren voldoet aan de door gemeente Eindhoven opgelegde parkeernorm. De gemeente Eindhoven ontmoedigt het autogebruik.

Er zit in de buurt een klein winkelcentrum. Het wordt daar steeds drukker en mensen die naar de supermarkt gaan kunnen ook op die plekken voor de appartementen parkeren.

Antwoord: Het is de bedoeling dat de parkeerplekken alleen voor de appartementen zijn. Als ze bij het gebouw horen kan de vereniging van eigenaars (VvE) het afsluiten.

De gemeente moet daar echt eens kijken naar het parkeren.

Antwoord: Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de richtlijnen van de gemeente Eindhoven. Het is de bedoeling dat er minder verharding is en meer groen. Elke koper moet een verplichte bijdrage doen in het mobiliteitsfonds. Dit geld kunnen ze inzetten voor een deelauto. Er gaat een verandering plaatsvinden, waardoor het autobezit gaat afnemen, zeker in een stad.

Een supermarkt en een winkelcentrum hebben een aanzuigende werking. 13 parkeerplekken voor de appartementen is erg weinig.

Antwoord: Het appartementencomplex is bedoeld voor de 'stedelijke' starter. Er zijn verschillende typologieën woningen waaronder 14 sociale koop. We zijn in gesprek met de woningcorporatie om een 'slimmer kopen' product aan te bieden.

Hoe zit het met bezoekers parkeren?

Antwoord: Dat is in de parkeernorm meegenomen. Er is een rekentool voor de norm en een rekentool voor het invullen van de norm te downloaden via de website van de gemeente Eindhoven.

De gemeente Eindhoven wijkt af van het landelijk beleid (CROW).

Antwoord: In grote steden worden appartementencomplexen gebouwd met geen enkele parkeerplaats meer. De steden proberen het autogebruik te ontmoedigen omdat er te veel auto's zijn. Het CROW geeft een richtlijn af. Iedere gemeente maakt hierin in het beleid een eigen afweging en keuze.

Wordt het gebouw Brabants Binnenhuis ook gesloopt? En misschien wordt dat dan een parkeerterreintje?

Antwoord: Het gebouw Brabants Binnenhuis valt niet in deze ontwikkeling.

Er zijn veel fietsenstallingen ten opzichte van parkeerplaatsen. Kunnen die fietsenstallingen niet ondergronds?

Antwoord: Daar is wel naar gekeken, maar qua prijs is dat niet mogelijk binnen dit product (sociale koop). Een ondergrondse fietsenstalling wordt minder goed gebruikt omdat de mensen snel hun fiets willen pakken en daarom juist de fiets niet in de kelder plaatsen. Het is goed met de gemeente besproken, de fietsenstalling wordt ingepakt in groen.

Het is een prachtig project. Komt de inrichting en het onderhoud van de terrassen voor rekening van de VvE?

Antwoord: Op een sheet wordt aangegeven wat bij een appartement hoort en wat bij de VvE hoort. De VvE heeft de verplichting om het gezamenlijk deel te onderhouden. Er zal een duidelijke demarcatie moeten komen. Dat kan een gazon zijn of hogere grassen, maar dat moet nog uitgewerkt worden.

Blijven de bomen staan?

Antwoord: Er gaan 3 bomen weg, maar er geldt een compensatieplicht dat er bomen voor terugkomen.

Heeft u een volledig beeld van het aanzicht van het gebouw vanaf de Generaal Coenderslaan?

Antwoord: Dat beeld wordt alsnog toegevoegd aan de presentatie die met het verslag wordt meegestuurd.

Komt er luchtcirculatie/luchtventilatie in het gebouw? Van een ander gebouw in de buurt horen wij in de zomer een zoemend geluid.

Antwoord: Dat wordt nog uitgezocht. Het is bekend – nu iedereen van het gas afgaat – dat een luchtwarmtepomp of airco voor de burens heel vervelend kan zijn. Het is goed dat de omwonenden dit noemen, want dan kan daar naar gekeken worden en eventueel aangepast worden.

Waar komt de naam Mr. Jan vandaan?

Antwoord: De naam is afgeleid van de voornaam van Generaal Collaert (Jean). Wij wilden het project een naam meegeven toen wij meededen aan de tender.

6. PROGRAMMA

Het programma bestaat uit verschillende type appartementen, 36 in totaal. Aan de hand van de plattegronden worden de verschillende type appartementen getoond.

14 appartementen worden gerealiseerd als sociale koopwoningen, mogelijk via het concept van slimmer kopen.

7. PLANNING

- Procedure bestemmingsplan 2^e kwartaal 2022 tot en met 4^e kwartaal 2022.
- Start verkoop 4^e kwartaal 2022.
- Start bouw 1^e kwartaal 2023.
- De bouw duurt ongeveer 1 à 1,5 jaar. Voor de daadwerkelijke start bouw zullen er bijna geen activiteiten plaatsvinden omdat de infra er al ligt.

Waar ik woon, worden de woningen geïsoleerd. Waar parkeert het werkverkeer voor de isolatie als jullie bouwverkeer straks ook ergens moet parkeren?

Antwoord: Er is contact met de corporatie daarover. Wij proberen alles binnen het bouwveld van Mr. Jan te gebruiken. We maken een voorstel wat we nodig hebben ten aanzien van verkeersbewegingen en parkeren en zullen dat afstemmen met de gemeente. Het is de bedoeling dat er zo min mogelijk overlast is. Er wordt voor iedereen inzichtelijk gemaakt wat en wanneer er in het proces gaat gebeuren.

Wordt er geheid?

Antwoord: Er wordt niet geheid. Het is een getrapte bouw; onderzocht wordt of op palen gebouwd gaat worden of op staal. Als palen toegepast moeten worden, worden het boorpalen. De boorstelling maakt vanzelfsprekend geluid, maar niet het (boem-boem) geluid van het slaan van prefab heipalen.

De onderaannemers zullen de omgeving gaan gebruiken om hun busjes te parkeren. Is er wel voldoende capaciteit op het terrein?

Antwoord: Als de bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden krijgen de aannemers en onderaannemers regels mee waar ze mogen parkeren, maar het zijn en blijven mensen. De bouwer zal dat zo goed als kan op toezien. De omwonenden krijgen een telefoonnummer om eventuele klachten te melden. Daarnaast wordt nog de omgevingscommunicatie afgestemd met de gemeente.

8. DIALOOG EN VRAGEN

Gaande de presentatie zijn de meeste vragen al gesteld en beantwoord.

De eerste reacties op het plan:

- Het is hoog tussen de huizen in. Ik moet nog wennen aan 5 hoog.
- Ik denk dat het wel gaat passen.
- Ik ben benieuwd wat de impact zal zijn van parkeerverlast waar we nu al last van hebben.
- Aandacht voor afvalcontainers. Ook al komt er een afvalcontainer naast de bestaande afvalcontainer, graag aandacht hiervoor. Mensen uit omliggende dorpen komen de containers vullen.
- Het is een mooi ontwerp. De parkeernorm vind ik jammer.
- Waarom is er niet met een gebiedsvisie gewerkt omdat er meerdere locaties aangepakt moeten worden? (Antwoord van medewerker gemeente: Dit is wel geprobeerd, maar omdat er verschillende eigenaren zijn is dat niet gelukt.
- Het Brabants Binnenhuis is in zeer slechte staat. Doe daar iets anders mee. Ook een pand in het winkelcentrum is in slechte staat.
- Neem de wijk vooral mee in wat er gaat gebeuren.
- Aandacht voor de bomen op het tweede veldje. Bij wind of storm breken zwiepende takken af en de dakgoten moet ik twee keer per jaar schoonmaken. (Antwoord: De bomen worden regelmatig geïnspecteerd volgens het wettelijk kader).

9. VERVOLGPROCES

1. Van deze informatiebijeenkomst wordt een verslag gemaakt.
2. De presentatie en het verslag worden gedeeld. Er is gelegenheid om opmerkingen te maken op het verslag dat hoofdzakelijk ingaat op de gestelde vragen en gegeven antwoorden.
3. De aanwezigen krijgen een korte enquête toegestuurd met het verzoek om die in te vullen – wat is goed en wat kan beter.

10. AFSLUITING

De heer Beerens dankt iedereen voor zijn/haar inbreng. Eventuele vragen kan men e-mailen aan: eindhoven@ppo.nl. De e-mailadressen zijn bekend en iedereen wordt op de hoogte gehouden.
