



Rapportage omgevingsdialoog De Nieuwe Eindhoven

Datum: 21-07-2022

Inhoud

Introductie Omgevingsdialoog	2
Globale tijdlijn van de omgevingsdialoog	3
Resultaten Omgevingsdialoog Ontwerpfase	3
Gedetailleerde tijdlijn Omgevingsdialoog	4
Verhalende ondersteuning en toelichting Omgevingsdialoog	12
1. Nauw betrokken organisaties.....	12
2. De omwonenden	13
3. Wat speelt er? Waar gaan de gesprekken over?.....	14
4. Wat zijn de vervolgstappen?.....	16
Bijlage 1 – Tijdlijn Omgevingsdialoog	17
Bijlage 2 – Brief betrokken organisaties september 2019.....	18
Bijlage 3 – Brief betrokken organisaties incl. bijlagen augustus 2020	19
Bijlage 4 – Informatiebrief omgeving december 2021	20
Bijlage 5 – hah informatiebrief februari 2022.....	21
Bijlage 6 – Digitale nieuwsbrief februari 2022	22
Bijlage 7 - Tijdlijn contacten Rehoma/ Stein/ Stoons met ARLO Investments	23
Bijlage 8 – Spreidingsgebied bewonersbrief dec 2021 en feb 2022.....	24

Introductie Omgevingsdialoog

In het proces van de ontwikkeling van De Nieuwe Eindhoven is in 2017, tijdens de initiatieffase al gestart met de Omgevingsdialoog. Eerst in een kleine kring, direct rondom het te ontwikkelen perceel. Naar mate er meer duidelijkheid kwam in het ontwerp en de richtlijnen is de cirkel steeds een slag groter geworden. In de definitiefase zijn de vastgoedeigenaren in de buurt erbij betrokken, om te bespreken of de ontwikkeling haalbaar was. In de ontwerpfase kwamen er meer organisaties in beeld van wie hun expertise van waarde is voor het ontwerp. Te denken aan de Henri van Abbe Stichting en Trefpunt Groen. Zo is de kring van gesprekspartners organisch, maar bedacht uitgebreid.

Vanaf de zomer 2021 is Akertech (Christine Schouten) als omgevingsmanager betrokken bij de Omgevingsdialoog. In de zomer van 2021 heeft het ontwerp van De Nieuwe Eindhoven een grote doorvertaling gekregen naar het Voorlopig Ontwerp. Een mooi moment om de nauw betrokken organisaties weer aan tafel uit te nodigen én om de omwonenden kennis te laten maken met het ontwerp.

De ontwikkeling van De Nieuwe Eindhoven bevindt zich op dit moment in de ontwerpfase.

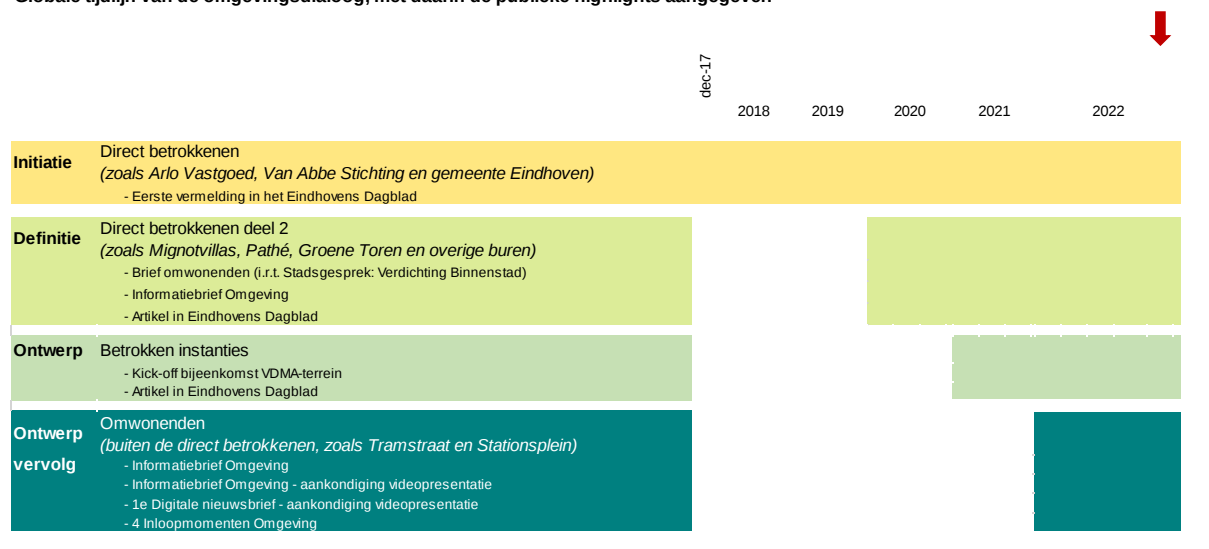
Omgevingsdialoog De Nieuwe Eindhoven



Globale tijdslijn van de omgevingsdialoog

Onderstaande tijdslijn geeft inzicht in de gevoerde omgevingsdialoog van december 2017 tot en met april 2022. De projectfasen zijn hierin weergegeven, de betrokken organisaties en de publieke highlights. Zie ook bijlage 1 – Tijdslijn Omgevingsdialoog voor een meer gedetailleerd overzicht.

Globale tijdslijn van de omgevingsdialoog, met daarin de publieke highlights aangegeven



Resultaten Omgevingsdialoog Ontwerpfase

- 14 nauw betrokken organisaties bijgepraat over de plannen
- Projectwebsite gelanceerd om de omgeving te informeren
 - o 1.670 unieke gebruikers
 - o Waarvan 34,13% via sociale media
 - o 15,3% terugkerende gebruikers
 - o 142 paginaweergaven 'Veel gestelde vragen'
- 1.275 informatiebrieven verspreidt in de directe omgeving
- Videopresentatie 'Tower Talk' van 12 minuten opgenomen
- 1.275 promotiebrieven ter aankondiging videopresentatie
- 250 aanmeldingen digitale nieuwsbrief
- > 2.200 kijkers videopresentatie
- 4 inloophmomenten georganiseerd in De Stads Studio (De Heuvel)

Gedetailleerde tijdlijn Omgevingsdialoog

Om de tijdlijn meer onderbouwing te geven, volgen we in onderstaande tijdlijn stapsgewijs de Omgevingsdialoog door de fasen heen. Daar waar we zelf de initiator zijn geweest van de communicatie staat het doel benoemd en de gespreksonderwerpen die op dat moment hebben gespeeld.

2017

Initiatiefase

Vanaf

december

2017

Eerste oriënterende gesprekken over de ontwikkeling op de hoek Vestdijk, Raiffeisenstraat met de eerste direct betrokkenen.

- Arlo Vastgoed (Hotel Little Grand, directe burens)
- Van Abbe Stichting
- Gemeente Eindhoven

Doel: Inzicht in belangen, wensen, ideeën en mogelijkheden verkennen, betrekken van relevante kennis

Gespreksonderwerpen: samenwerkingsmogelijkheden, lokaal erfgoed.

22-06-

2018

Eerste vermelding in het Eindhovens

Dagblad

Bron: ED

“De skyline van Eindhoven krijgt er weer een toren bij. Nadat eerder deze week bekend werd dat er plannen zijn om naast het PSV-stadion te bouwen, is het nu de beurt aan ‘De Nieuwe Eindhoven’, een toren van circa 70 meter midden in het centrum, aan de Vestdijk. En dan wordt er ook al volop gebouwd. Aan de Mathildelaan verrijst bijvoorbeeld Onyx, van 84 meter hoog. Achter de schermen wordt gewerkt aan District E met drie torens op het Stationsplein (de hoogste 158 meter) en de 100 meter hoge Bunkertoren aan de Kennedylaan.”



2019

Definitiefase

Juni 2019	Eerste kennismaking met Trefpunt Groen Eindhoven. Het project De Nieuwe Eindhoven wordt gepresenteerd en er worden tips voor het ontwerp meegegeven. Doel: betrekken van relevante kennis Gespreksonderwerpen: enthousiasme behoud bomen, stadstuin, inbouwstenen voor nestelende vogels, diversiteit in bomen, materiaalpaspoorten.
30-09-2019	Brief omwonenden 16 directe betrokkenen (vastgoedeigenaren) Brief i.r.t. bijeenkomst '<u>Stadsgesprek: Verdichting Binnenstad</u>', waarbij de ontwikkeling van De Nieuwe Eindhoven als voorbeeld is gebruikt om anderen te inspireren hoe men om kan gaan met invullingen op maaiveld-niveau. Zie Bijlage 2 – Brief betrokken organisaties september 2019 Doel: acceptatie door informatievoorziening Gespreksonderwerpen: niet van toepassing
Juni / Aug 2020	Verdiepend gesprek met de Van Abbe Stichting en schriftelijke reactie op het gepresenteerde ontwerp. Doel: betrekken van relevante kennis Gespreksonderwerpen: - Zichtlijnen hotel en Mignot villa's wordt gewaardeerd. - Aandacht sociale veiligheid. - Aandacht kort parkeren door leveranciers, koeriers etc. - Stoer ontwerp, benieuwd naar samenhang met VDMA torens. - Groot risico van bezwaren en planschadeclaims vanuit eigenaar Little Grand, dit plan perkt de toekomstige mogelijkheden voor dit perceel in.

24-08-
2020

Informatiebrief Omgeving

18 direct betrokkenen (vastgoed en directe burens)

Update over het project en delen van contactgegevens. Aangevuld met twee impressies van de toren.

Doel: acceptatie door informatievoorziening

Bijlage 3 - Brief betrokken organisaties incl bijlagen augustus 2020



17-09-
2020

Artikel: Woontoren De Nieuwe Eindhoven aan Vestdijk komt eraan

Bron: ED

“EINDHOVEN - De woontoren De Nieuwe Eindhoven is een stuk dichterbij realisatie gekomen. Supervisor Winy Maas heeft groen licht gegeven voor een aangepast ontwerp. Ontwikkelaar Sjon Reijers van Stein Ontwikkeling en Verhuur heeft er vertrouwen in, al zijn er nog enkele hindernissen te nemen.

Daarom is nu ook een eerste voorlopige bouw aanvraag ingediend; daardoor komt het project al op de gemeentelijke lijst voor plannen die meedraaien bij de verdeling van de stikstofruimte. „Dat is een technische kwestie. We zijn nog niet zover dat we de echte bouwvergunning aan kunnen vragen. We moeten onder meer nog het windonderzoek doen en het bestemmingsplan wijzigen. Ook willen we nu de buurt gaan vertellen waar we mee



▲ Woontoren De Nieuwe Eindhoven, op het parkerenplan op de Hoek Vestdijk/Haifsestraat in Eindhoven. Ontwerp Diederik Denix Architecten. © Stein Ontwikkeling en verhuur

Woontoren De Nieuwe Eindhoven aan Vestdijk komt er aan

EINDHOVEN - De woontoren De Nieuwe Eindhoven is een stuk dichterbij realisatie gekomen. Supervisor Winy Maas heeft groen licht gegeven voor een aangepast ontwerp. Ontwikkelaar Sjon Reijers van Stein Ontwikkeling en Verhuur heeft er vertrouwen in, al zijn er nog enkele hindernissen te nemen.

Michel Theeuwes 17-09-20, 09:35 Laatste update: 17-09-20, 14:16 Bron: ED



Daarom is nu ook een eerste voorlopige bouw aanvraag ingediend; daardoor komt het project al op de gemeentelijke lijst voor plannen die meedraaien bij de

bezig zijn en hoe het er uit gaat zien",
 aldus Sjon Reijers van de Bossche
 ontwikkelaar Stein ”

2021

Ontwerpfase

31-03- 2021 Kick-off bijeenkomst VDMA-terrein

De Nieuwe Eindhoven is onderdeel van de presentatie. In deze presentatie komen onder meer andere projecten aan bod die gepland staan in de binnenstad. De Gemeente Eindhoven presenteert hierbij ook De Nieuwe Eindhoven.

Bron: VDMA-terrein projectwebsite

<https://vdma-eindhoven.com/info/#webinar>

09-07- 2021 Artikel: Woontoren De Nieuwe Eindhoven, gepland aan de Vestdijk, weer flinke stap dichterbij daadwerkelijke bouw

Bron: ED

“EINDHOVEN - Woontoren De Nieuwe Eindhoven aan de Vestdijk is weer een flinke stap dichterbij de daadwerkelijke bouw gekomen. Initiatiefnemer Stein Ontwikkeling heeft een overeenkomst met de gemeente Eindhoven gesloten over de bouw. Ook is het ontwerp doorontwikkeld. De tuin op de begane grond begint nu echt vorm te krijgen.



▲ Woontoren De Nieuwe Eindhoven heeft een openbare stadstuin op de begane grond aan de Vestdijk-Raiffeisenstraat. © SteunRichting/Diederix/Dense Architecten

Woontoren De Nieuwe Eindhoven, gepland aan de Vestdijk, weer flinke stap dichterbij daadwerkelijke bouw

EINDHOVEN - Woontoren De Nieuwe Eindhoven aan de Vestdijk is weer een flinke stap dichterbij de daadwerkelijke bouw gekomen. Initiatiefnemer Stein Ontwikkeling heeft een overeenkomst met de gemeente Eindhoven gesloten over de bouw. Ook is het ontwerp doorontwikkeld. De tuin op de begane grond begint nu echt vorm te krijgen.

... En door pas op 18,5 meter met de bewoonde etages te beginnen, blijven de bestaande gebouwen, zoals hotel Corso, de Pathé en de herenhuizen aan de Raiffeisenstraat gewoon in het zicht. Bij een standaardtoren zouden die helemaal verdwijnen uit het zicht”, zet de ontwikkelaar uiteen. Supervisor Winy Maas is al akkoord met het plan dat getekend is door DiederixDirix Architecten. Inmiddels zijn ook al diverse onderzoeken gedaan, zoals naar de windhinder. Nu het akkoord met de gemeente er ligt, gaat Stein Ontwikkeling het gesprek aan met de belanghebbenden. Een deel daarvan is al geraadpleegd. Dat wordt verder uitgewerkt in de procedure die moet leiden tot een nieuw bestemmingsplan en een bouwvergunning. ...”

2021

Ontwerpfase
vervolg

10-12-2021 Het doel was om voor het einde van het jaar 2021 een plenaire informatiebijeenkomst te organiseren waarin de omgeving werd uitgenodigd. Helaas is deze bijeenkomst door de destijds geldende corona-maatregelen komen te vervallen. Daarom is er besloten om alle omwonenden per brief aan te schrijven en direct te starten met de opname van een video om de omwonenden alsnog op de hoogte te brengen van de ontwikkeling van De Nieuwe Eindhoven.

10-12-2021 Informatiebrief Omgeving

Circa 1.275 adressen

t/m

12-12-2021 “Beste bewoner/ondernemer,

2021

Wij zijn Stein, een jonge Brabantse ontwikkelaar. Op de hoek van de Vestdijk en de Raiffeisenstraat ligt midden in de stad een tijdelijk en kleurloos parkeerterrein, met daarnaast een min of meer onvriendelijk steegje. Een lege plek vol potentie. Wij gaan hier De Nieuwe Eindhoven ontwikkelen en brengen je via deze brief op grote lijnen op de hoogte van de plannen. ...“



Doel: acceptatie door informatievoorziening, betrokkenheid creëren.

Zie Bijlage 4 - Informatiebrief omgeving december 2021

**12-02- 2022 Informatiebrief Omgeving – aankondiging
videopresentatie**

Circa 1.275 adressen

“Beste bewoner/ondernemer,

De videopresentatie van De Nieuwe
Eindhoven staat online!

Binnen 12 minuten praten we je in deze
Tower Talk bij over de ontwikkeling van
woontoren De Nieuwe Eindhoven. Joey,
Niels en Steven leggen uit hoe het voorlopige
ontwerp eruitziet en welke keuzes daarin zijn
gemaakt. Vrijwel alles komt aan bod, van het
type woningen in de woontoren tot de
inrichting van de stadstuin.

Kijk op www.DeNieuweEindhoven.nl voor de
Tower Talk. ...”

Doel: acceptatie door informatievoorziening,
betrokkenheid creëren.

Zie Bijlage 5 – hah informatiebrief februari
2022



18-02- 1^e digitale nieuwsbrief – aankondiging

2022 videopresentatie

97 aanmeldingen

Zie Bijlage 6 – Digitale nieuwsbrief februari 2022

Doel: acceptatie door informatievoorziening, betrokkenheid creëren.



Beste geïnteresseerde,

De videopresentatie van De Nieuwe Eindhoven staat online! Binnen 12 minuten praten we je in deze Tower Talk bij over de ontwikkeling van woontoren De Nieuwe Eindhoven. Joey, Niels en Steven leggen uit hoe het voorlopige ontwerp eruitziet en welke keuzes daarin zijn gemaakt. Vrijwel alles komt aan bod, van het type woningen in de woontoren tot de inrichting van de stadstuin.

[Klik hier voor de Tower Talk](#)

Ben je na het kijken enthousiast geworden en wil je iets met ons delen? Neem dan contact op met Christine via info@denieuweeindhoven.nl of plan op de website een afspraak in voor een van de inloophmomenten in De Stadsstudio.

Dankjewel voor je aandacht!

Joey van Niftrik, Stein ontwikkeling en verhuur
Christine Schouten, omgevingsmanager



21-02- Inloophmomenten

2022 t/m 04-03-2022 De vorm van deze inloophmomenten is gepland in de voorbereidingen van de video. Omdat de plenaire bijeenkomst in eerste instantie niet door kon gaan kunnen we op deze manier en binnen de destijds geldende regelgeving toch omwonenden persoonlijk te woord staan.

Via een van de bewoonsters van de Tramstraat is aanvullend een gesprek ingepland met een afvaardiging van de Tramstraat. We hebben hierbij de tijd genomen om het project te presenteren en samen door te nemen. Aansluitend hebben we de bezonningsstudie doorgenomen. We zijn met een goed gevoel uit elkaar gegaan.

Locatie: Stadsstudio in de Heuvel

4 x 2 uur, op diverse dagen en tijden georganiseerd.

Doel: Betrokkenheid creëren door participatie, inzicht in belangen, wensen en ideeën, draagvlakpeiling.

Gespreksonderwerpen: positieve interesse in ontwikkeling, bezonning en wind, interesse in woningen, mobiliteit (0-parkeren, drukte in de wijk).

28-05-2022 Artikel: Penthouse in nieuwe wolkenkrabber in hartje Eindhoven ook voor lage inkomens betaalbaar

Bron: ED

“EINDHOVEN - Een laag inkomen en dan toch een penthouse huren op de achttiende verdieping van een Eindhovense woontoren? Het kan straks in De Nieuwe Eindhoven, de smalle wolkenkrabber van 70 meter die moet verrijzen op de hoek Vestedijk/Raiffeisenstraat in Eindhoven.



▲ Bouwplan De Nieuwe Eindhoven op de hoek Vestedijk/Raiffeisenstraat heeft een smalle voet waardoor er een pleintje ontstaat. De woontoren telt 180 woningen. Met 3 sociale huurpenthouses. © Stein/Diederendmix Architecten/Delva

Penthouse in nieuwe wolkenkrabber in hartje Eindhoven ook voor lage inkomens betaalbaar

EINDHOVEN - Een laag inkomen en dan toch een penthouse huren op de achttiende verdieping van een Eindhovense woontoren? Het kan straks in De Nieuwe Eindhoven, de smalle wolkenkrabber van 70 meter die moet verrijzen op de hoek Vestedijk/Raiffeisenstraat in Eindhoven.

Michel Theeuwen 28-05-22, 06:00 Laatste update: 28-05-22, 08:11 Bron: ED

Verhalende ondersteuning en toelichting Omgevingsdialoog

1. Nauw betrokken organisaties

In de prille ontwikkeling van het ontwerp van De Nieuwe Eindhoven zijn diverse organisaties al betrokken geweest. Te denken aan de Henri van Abbe Stichting en Trefpunt Groen. We hebben het Voorlopig Ontwerp gebruikt om deze organisaties weer bij te praten en het ontwerp te bespreken. Daarnaast hebben we de kring nauw betrokken organisaties verder uitgebreid. Zo zaten we onder andere voor het eerst aan tafel met het Dommel District, Stichting Beter Eindhoven en Coördinatieteam Wonen SGE.

Belangenorganisaties	Bedrijven en vastgoedeigenaren uit de regio
Henri van Abbe Stichting	Arlo Investments (The Little Grand)
Dommel District (horeca)	BPRE en Landman Vastgoed (Pullman hotel)
Coördinatieteam Wonen SGE	Pathé Eindhoven
Stichting Beter Eindhoven	Piethein Govers
Trefpunt Groen	Foolen en Reijs
Holland Expat Center South	Crown Hotel Eindhoven
EHVXL	BANGroep

Discussies en belangen

Arlo Investments (The Little Grand)

Vanaf de start van de ontwikkeling (2017) op de hoek Raiffeisenstraat/Vestdijk hebben we de samenwerking met Arlo Investments (eigenaar The Little Grand) gezocht. We zien meerwaarde in een samenwerking in deze ontwikkeling. Er zijn voorstellen besproken over het uitbreiden van de aanwezige horeca en hotel in de stadstuin, aanbrengen terrassen enzovoorts. Maar uit de gesprekken is gebleken dat Arlo “ook” een woontoren wil realiseren of een financiële compensatie wil ontvangen. Om diverse redenen is dit niet mogelijk. Stein blijft open staan voor een samenwerking omdat Stein ervan is overtuigd dat er meerwaarde zit in het betrekken van The Little Grand als samenhangend geheel met de sokkel en stadstuin.

2. De omwonenden

In de initiatieffase (augustus 2020) hebben de directe omwonenden een informatiebrief ontvangen, met daarin eerste informatie over de ontwikkelplannen.

Het doel was om eind 2021 een plenaire informatiebijeenkomst te organiseren, maar door de destijds geldende corona-maatregelen hebben we hier een aangepaste vorm voor moeten vinden. In overleg met de gemeente Eindhoven is gekozen voor een videopresentatie, daarover verderop meer. We zijn nu in de ontwerpfase aangekomen en hebben in december 2021 een uitgebreidere informatiebrief verstuurd. Deze is verspreid in de nabije omgeving, het spreidingsgebied¹ heeft ongeveer 1.275 adressen. In deze brief is het project en de bijbehorende planning toegelicht. Ook zijn Joey en Christine geïntroduceerd als contactpersoon voor dit project. We hebben dit moment ook gebruikt om alle eerdere geïnteresseerden via de e-mail te informeren over de stand van zaken.

Naar aanleiding van deze brief hebben ongeveer 80 mensen zich ingeschreven voor de digitale nieuwsbrief.

In december hebben we een videopresentatie opgenomen, ter vervanging van een fysieke bijeenkomst die door de corona-maatregelen niet door kon gaan. We hebben bewust voor een videopresentatie gekozen, omdat er al veel webinars en online shows worden georganiseerd door andere ontwikkelingen in het centrum van Eindhoven. Een videopresentatie maakt het mogelijk om op een eigen geschikt moment de presentatie te bekijken en binnen 15 minuten op de hoogte te zijn. In tegenstelling tot de online shows die al snel 2,5 uur duren, op een vast moment moeten worden bijgewoond en alleen via een verslag kunnen worden teruggelezen. Deze flexibele vorm past wat ons betreft goed bij het stadsleven en bij De Nieuwe Eindhoven.

Op 17 februari hebben we in hetzelfde spreidingsgebied als in december de aankondiging van de videopresentatie verspreid. Een dag later hebben alle nieuwsbriefleden dezelfde boodschap digitaal ontvangen.

Het oorspronkelijke plan was om de informatie te presenteren tijdens een fysieke bijeenkomst. We verwachten dat we met de videopresentatie en de promotie hiervan een ander publiek hebben weten te bereiken. Daarnaast hadden we toch de behoefte om een fysiek contactmoment in te plannen. We hebben daarom van 21 februari t/m 4 maart 4 inloophmomenten georganiseerd in de Stads Studio. Dit is een sfeervol ingerichte ruimte in de Heuvel. Om vooraf op de hoogte te zijn van de te verwachten drukte hebben we iedereen gevraagd zich vooraf aan te melden. We hebben uiteindelijk 4 goede, diepgaande gesprekken gevoerd met bewoners uit de directe omgeving. Met 3 bewoners hebben we op een nader moment nog contact.

¹ Zie Bijlage 8 - Spreidingsgebied bewonersbrief dec 2021 en feb 2022

3. Wat speelt er? Waar gaan de gesprekken over?

Inrichting Stadstuin

In de gesprekken met de omgeving komt de Stadstuin uiteraard ook aan bod. Een aantal mensen hebben uitgesproken dat ze alert zijn als het gaat om de sociale veiligheid van de tuin. Dat er niet te veel schaduw en duistere plekken ontstaan rondom de toren. Actie: het ontwerp van de stadstuin krijgt nog een verdiepingsslag, waarbij verlichting ook een thema is.

Mobiliteit

In het project worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. De mensen die we spreken maken zich in het algemeen zorgen over het niveau van het OV in Eindhoven. De bewoners van de Tramstraat hopen dat zij straks nog in hun eigen straat kunnen parkeren. Ze snappen de richtlijn, maar zijn benieuwd naar de realiteit straks.

Bezonning, wind en hittestress

Vanuit de wijk Mariënhage (2 adressen) en residentie Seepaerdstad (1 adres) zijn vragen binnengekomen over het effect van de toren op de zon/schaduw, wind en hitte beleving in het centrum. We geven er de voorkeur aan om deze gesprekken persoonlijk en fysiek te voeren, zodat we goed kunnen achterhalen of alle vragen beantwoord zijn en of de informatie duidelijk is. De resultaten van het bezonningsonderzoek en het windhinderonderzoek vallen binnen de toegestane normen. De concentratie en toevoeging van de stadstuin met groen op straatniveau hebben positief effect op de hittestress in de nabije omgeving. Actie: rapportages persoonlijk toelichten aan de bewoners.

Interesse in woningen

Er wordt op dit moment al interesse getoond in de woningen van De Nieuwe Eindhoven. Met goedkeuring van de geïnteresseerde worden de gegevens genoteerd om op een later moment door te kunnen geven aan de makelaar.

Ontwikkeling openbare ruimte

De ontwikkeling van De Nieuwe Eindhoven wordt door diverse mensen en organisaties aangegrepen om kenbaar te maken dat een verdere ontwikkeling van de openbare ruimte wenselijk is. Er wordt geopperd om de Mignot Villa's weer meer authentieke uitstraling te geven, de Raiffeisenstraat autoluw te maken en te vergroenen. Ook onderwerpen als speeltuinen en het terugbrengen van water in het straatbeeld van de Vestedijk komen aan bod. Wij hebben hier zelf geen invloed op, de ontwikkeling van de openbare ruimte valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Via deze weg en via onze overleggen met de projectleider bij de gemeente Eindhoven koppelen wij aan de gemeente Eindhoven terug dat er vanuit de bewoners en ondernemers veel enthousiasme is om dit verder te ontwikkelen.

Groene uitstraling toren

De vergroening van de woontoren op alle woonlagen is een karakteristiek element dat niet vaak wordt toegepast. In een enkel gesprek merken we dat mensen positief geïnteresseerd zijn in hoe dit goed aan te leggen en te onderhouden. De Trudo Toren wordt dan ook als voorbeeld genoemd. Met EHVXL hebben we het over gehad hoe de stadstuin ook in de avond een prettige verblijfplaats kan

zijn. Actie: DELVA Landscape Architects is een gevestigde groenarchitect die de groene uitstraling op een goede wijze verder in detail gaat ontwerpen. Daarnaast is er binnen de gemeente Eindhoven ook aandacht voor de thema's die te maken hebben met de stadstuin, zoals groen, beheer en veiligheid. Het is voor het gebouw en haar bewoners belangrijk dat de stadstuin een prettige verblijfplaats is, ook in de avonden. Dit krijgt daarom voldoende aandacht.

4. Wat zijn de vervolgstappen?

Het project bevindt zich nu in de ontwerpfase. Er wordt besproken hoe de hoek van de Vestdijk/Raiffeisenstraat er in de toekomst uit komt te zien. Er is gekozen voor een gecoördineerde procedure. Dit houdt in dat het bestemmingsplan gecombineerd wordt met een omgevingsvergunning. Het doel is om in Q3 2022 de stukken ter visie te leggen.

Ontwerpfase

Het huidige ontwerp van De Nieuwe Eindhoven is een Voorlopig Ontwerp. De details in het ontwerp moeten op allerlei vlakken nog verder worden uitgewerkt. Dit resulteert in een Definitief Ontwerp. Zodra deze gereed is, dan wordt de omgeving weer op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen.

Vorbereidingsfase

In de voorbereiding op de start bouw wordt meer in detail nagedacht over het beperken van hinder en overlast. Aan de hand van de thema's Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) wordt dit vorm gegeven. We kiezen ervoor om de direct omwonenden en bedrijven in de directe omgeving te raadplegen (participatieladder) om tot een goed passend plan te komen.

We zijn zelf verantwoordelijk voor het beperken van hinder en overlast die de directe omgeving kan gaan ervaren. Die expertise ligt bij de aannemer. We vragen de omgeving hiervoor om informatie, zodat we de hinderbeperking goed kunnen voorbereiden. We gaan met de directe omgeving in gesprek over hoe hun bedrijfsvoering werkt, wenselijke communicatiemiddelen en verwachtingen die de omgeving heeft in hoe wij omgaan met hinderbeperking.

Realisatiefase

Tijdens de realisatie van het plan blijven we in nauw contact met de direct omwonenden, de organisaties en de pandeigenaren. Zo zijn kleine irritaties direct goed bespreekbaar en kunnen ze wellicht gewoon worden voorkomen door goede afstemming.

Een middel als de BouwApp kan hier een waardevolle ondersteuning in zijn, mits in de voorbereiding blijkt dat dit middel ook het beste aansluit bij de verwachtingen van de omgeving.

De binnenstad van Eindhoven ondergaat de komende jaren een grote ontwikkeling. Via Open Eindhoven wordt de Eindhovenaar en de Eindhovense bezoeker geïnformeerd over alle projecten in de binnenstad. Het is denkbaar dat vanuit de gemeente Eindhoven ook een onderlinge informatievoorziening in het leven wordt geroepen, waarbij de projecten met elkaar aan tafel zitten. In deze complexe omgeving blijft het belangrijk om nieuwe raakvlakprojecten en ontwikkelingen op de voet te volgen.

Bijlage 1 – Tijdlijn Omgevingsdialoog

Globale tijdlijn van de omgevingsdialoog, met daarin de publieke highlights aangegeven

	dec-17	jan-18 feb-18 mrt-18 apr-18 mei-18 jun-18 jul-18 aug-18 sep-18 okt-18 nov-18 dec-18	jan-19 feb-19 mrt-19 apr-19 mei-19 jun-19 jul-19 aug-19 sep-19 okt-19 nov-19 dec-19	jan-20 feb-20 mrt-20 apr-20 mei-20 jun-20 jul-20 aug-20 sep-20 okt-20 nov-20 dec-20	jan-21 feb-21 mrt-21 apr-21 mei-21 jun-21 jul-21 aug-21 sep-21 okt-21 nov-21 dec-21	jan-22 feb-22 mrt-22 apr-22 mei-22 jun-22 jul-22 aug-22 sep-22 okt-22 nov-22 dec-22
Initiatie						
Definitie						
Ontwerp						
Ontwerp vervolg						



Bijlage 2 – Brief betrokken organisaties september 2019

MASKER REAL ESTATE BV
OIRSCHOTSEDIJK 18
5651 GC EINDHOVEN

's-Hertogenbosch, maandag 30 september 2019

Onderwerp: Ontwikkelingen Vestdijk 19-21 Eindhoven

Geachte heer/mevrouw,

Hiermee berichten wij u over ons initiatief op de Vestdijk 19-21. Wij zijn sinds 1999 eigenaar van deze twee percelen. Sindsdien voeren wij diverse gesprekken met de gemeente Eindhoven om tot een nieuwe gewenste invulling te komen. De afgelopen tijd hebben wij samen met onze architect Diederendirrix een plan ontwikkeld voor appartementen op deze locatie. Een zeer bijzonder uitgangspunt hierbij is dat wij op maaiveldniveau een plein terug willen geven aan de gemeente Eindhoven en zo een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte aan de Vestdijk.

Aanstaande dinsdag 1 oktober vindt er een bijeenkomst plaats op initiatief van architectuurcentrum Eindhoven. Deze bijeenkomst genaamd: STADSGESPREK: VERDICHTING BINNENSTAD, gaat over de woningbouwopgave in de Eindhovense binnenstad.

De gemeente Eindhoven heeft aangegeven ons initiatief te willen gebruiken om anderen te inspireren hoe men om kan gaan met invullingen op maaiveld-niveau.

Om te voorkomen dat u via derden ons initiatief ter ore krijgt, sturen wij u deze brief met als bijlage enkele schetsen ter verduidelijking.

Wij willen graag de komende tijd gebruiken om nader met elkaar in gesprek te komen om hiermee ieders belangen te bespreken.

Met vriendelijke groet,

Stein ontwikkelt B.V.



J.P. van Niftrik Msc MSRE

Bijlage 3 – Brief betrokken organisaties incl. bijlagen augustus 2020

«Naam_niet_natuurlijk_persoon»

«Voorletters_natuurlijk_persoon» «Voorvoegsel_natuurlijk_persoon» «Naam_natuurlijk_persoon»

«Woonadres»

«Postcode_woonadres»«Woonplaats_woonadres»

's-Hertogenbosch, maandag 24 augustus 2020

Onderwerp: Ontwikkeling De Nieuwe Eindhoven

Geachte heer, mevrouw,

In vervolg op onze brief van 30 september 2019 willen wij u graag een update geven over onze plannen aan de Vestdijk 19-21. Beter bekend als het project De Nieuwe Eindhoven.

De afgelopen periode hebben wij overleg gevoerd met de gemeente Eindhoven over het ontwerp, de vorm en uitgangspunten van deze ontwikkeling. Het huidige ontwerp sluit aan bij de Binnenstadsvisie Eindhoven 2025 en haar supervisor Winy Maas.

De komende periode willen wij graag in verder overleg treden met onze omgeving. Vooruitlopend hierop sturen wij u deze brief om u te informeren over de voortgang en het project. Om u een beeld te geven zijn er in de bijlage enkele tekeningen toegevoegd.

Het bijzondere uitgangspunt van deze ontwikkeling is het realiseren van een volledig groene stadstuin op maaiveld-niveau. De bestaande bomen blijven hiermee gehandhaafd en door de openbare stadstuin ontstaat er een prachtig groen verlengstuk van de Vestdijk. Deze stadstuin is voldoende verlicht en biedt door haar openheid een veilig en geborgen gevoel.

Het gebouw is opgebouwd uit enkel woningen. Het aanbod bestaat uit diverse categorieën zoals sociale woningbouw, middelduur en vrije sector.

De bewoners krijgen een volledig inpandige fietsenstalling om overlast van fietsen in de directe omgeving te voorkomen. Voor het autogebruik van bewoners zal met name worden ingezet op deelvervoer of andere manieren van het deelgebruik van parkeerplaatsen.

Heeft u vragen of wilt u nadere informatie, neem dan gerust contact met ons op voor een persoonlijk gesprek. U kunt hiervoor contact opnemen met Joey van Niftrik, te bereiken via het telefoonnummer 073-640 68 22 of per mail joey@stein.nl.

Met vriendelijke groet,
Stein ontwikkelt II B.V.

Joey van Niftrik MSc MSRE

impressie

spel van horizontale banden | massa, transparantie, reflectie





Bijlage 4 – Informatiebrief omgeving december 2021

Betreft: Ontwikkeling woontoren De Nieuwe Eindhoven

Beste bewoner/ondernemer,

Wij zijn Stein, een jonge Brabantse ontwikkelaar. Op de hoek van de Vestdijk en de Raiffeisenstraat ligt midden in de stad een tijdelijk en kleurloos parkeerterrein, met daarnaast een min of meer onvriendelijk steegje. Een lege plek vol potentie. Wij gaan hier De Nieuwe Eindhoven ontwikkelen en brengen je via deze brief op grote lijnen op de hoogte van de plannen.

Wat is 'De Nieuwe Eindhoven'?

Kort samengevat is De Nieuwe Eindhoven een woontoren in ontwikkeling op de hoek van de Vestdijk en de Raiffeisenstraat. Het gebouw is kenmerkend, omdat het met de openbare stadstuin kwaliteit toevoegt aan de direct omgeving. Pas op 18,5 meter beginnen de appartementen. De woontoren wordt 70 meter hoog en biedt ruimte aan circa 180 appartementen (permanent wonen), variërend in de sociale, middel dure en dure huur. Minimaal 50% wordt in de betaalbare huur gerealiseerd, De Nieuwe Eindhoven is voor iedereen.

We werken samen met Diederendirrix als lokaal betrokken architect met een bewezen staat van dienst en met DELVA Landscape Architects, om hoogstaand groen toe te voegen aan de binnenstad én om de link met het stadsbos van het VDMA-terrein te borgen. Ook vinden we het belangrijk om de 3 bestaande bomen te behouden, in plaats van deze te rooien.



Twee impressies van De Nieuwe Eindhoven. Het ontwerp is nog in ontwikkeling.

En wie is Stein?

Wij houden ons bezig met het ontwikkelen en realiseren van gebouwen en gebieden. We vinden het belangrijk om positief bij te dragen aan de maatschappij en werken samen met partnerbedrijven aan duurzame projecten. We zijn niet alleen geïnteresseerd in de feiten en cijfers rondom een project. Onze focus ligt bij het laten leven van gebouwen, meerwaarde maken voor de regio. Kijk ook op onze website waar we allemaal aan werken: www.stein.nl.

Onze sterke maatschappelijke focus zie je direct terug in het ontwerp. De Nieuwe Eindhoven wordt een toren voor iedereen, niet alleen voor de bewoners van de toren zelf. Er zijn meerdere openbare ruimtes in het ontwerp en wat daar komt en hoe dit wordt gebruikt is nog vrij in te vullen. We vinden het leuk om met jullie in gesprek te gaan en om samen te zien wat we kunnen maken voor Eindhoven.

Bij deze dan ook de oproep om van je te laten horen. Hoe kunnen we met de ontwikkeling van De Nieuwe Eindhoven bijdragen aan een fijne leefomgeving? Welke onderwerpen zijn belangrijk voor de buurt?

Informatieavond

We hadden graag fysiek kennis gemaakt via een informatieavond. De huidige corona maatregelen maken dat voorlopig niet mogelijk. Daarom gaan we een videopresentatie opnemen, zodat je in maximaal 20 minuten bij bent met de stand van zaken. Deze videopresentatie plaatsen we op de projectpagina www.denieuweeindhoven.nl. Schrijf je in voor de nieuwsbrief, dan ontvang je een bericht als deze online staat!

Zodra deze videopresentatie online staat, is er de mogelijkheid om een persoonlijke afspraak te maken voor nadere toelichting of kunt u gebruik maken van één van de inloophmomenten. Tijdens deze inloophmomenten kunt u binnenlopen op een nader te bepalen locatie vlak bij de Vestdijk.

De stand van zaken

We hebben in de afgelopen jaren van onderzoek al constructief overleg gehad met onder andere de verantwoordelijke wethouders en stedenbouwkundigen van Eindhoven. Daarin waren we het erover eens: de bijzondere locatie moet een invulling met allure krijgen. Een plek die op eigen wijze extra kleur geeft aan de prachtige binnenstad voor alle Eindhovenaren. Er is een enorme behoefte aan wonen in de binnenstad. Met deze woontoren geven we hier passend antwoord op, door wonen voor iedereen mogelijk te maken. Op iedere verdieping komt elke doelgroep voor, van sociale woningen tot het duurdere segment.

De afgelopen zomer heeft de gemeente ingestemd met het stedenbouwkundig ontwerp en zijn de afspraken tussen de gemeente en Stein vastgelegd in een zogenoemde anterieure overeenkomst. Op dit moment zijn we het ontwerp verder aan het uitwerken en gaan we de omgeving verder informeren over de plannen.



Impressie De Nieuwe Eindhoven

De planning

In het eerste kwartaal van volgend jaar (2022) willen we het bestemmingsplan indienen. Afhankelijk van het verloop van de officiële procedures, start de bouw van De Nieuwe Eindhoven begin 2023.

Wat	Periode
Eerste concept bestemmingsplan	Hier zijn we op dit moment mee bezig.
VO afronden	Hier zijn we op dit moment mee bezig.
Start omgevingsdialoog	Hier zijn we op dit moment mee bezig.
Doorvoeren aanpassingen bestemmingsplan	Q1 2022
Bestemmingsplan 1 ^e keer ter visie	Q1 2022
Procedure bestemmingsplan	Q1 2022 – Q4 2022
DO afronden	Q3 2022 (afhankelijk van bestemmingsplan)
Start bouw	Q1 2023

Contact

Christine Schouten is de omgevingsmanager voor de ontwikkeling van De Nieuwe Eindhoven en daarmee ook contactpersoon. Heb je een vraag of wil je meer informatie? Stuur dan een e-mail naar info@denieuweeindhoven.nl. Meer informatie over dit project vind je op www.denieuweeindhoven.nl.

Met hartelijke groet,

Joey van Niftrik, Stein ontwikkeling en verhuur
Christine Schouten, omgevingsmanager



Kijk ook op www.denieuweeindhoven.nl en blijf op de hoogte via de nieuwsbrief.

Bijlage 5 – hah informatiebrief februari 2022

Betreft: Videopresentatie De Nieuwe Eindhoven

Beste bewoner/ondernemer,

De videopresentatie van De Nieuwe Eindhoven staat online!

Binnen 12 minuten praten we je in deze Tower Talk bij over de ontwikkeling van woontoren De Nieuwe Eindhoven. Joey, Niels en Steven leggen uit hoe het voorlopige ontwerp eruitziet en welke keuzes daarin zijn gemaakt. Vrijwel alles komt aan bod, van het type woningen in de woontoren tot de inrichting van de stadstuin.

Kijk op www.DeNieuweEindhoven.nl voor de Tower Talk.

Ben je na het kijken enthousiast geworden en wil je iets met ons delen? Neem dan contact op met Christine via info@denieuweeindhoven.nl of plan op de website een afspraak in voor een van de inloophmomenten in De Stadsstudio.

Geen papieren post meer

We gaan je na dit bericht geen papieren post meer sturen, maar gebruiken onze digitale nieuwsbrief om geïnteresseerden op de hoogte te brengen. Op onze website meld je je aan voor deze nieuwsbrief.

Dankjewel voor je aandacht!

Joey van Niftrik, Stein ontwikkeling en verhuur
Christine Schouten, omgevingsmanager



Bijlage 6 – Digitale nieuwsbrief februari 2022

DE NIEUWE EINDHOVEN



Beste geïnteresseerde,

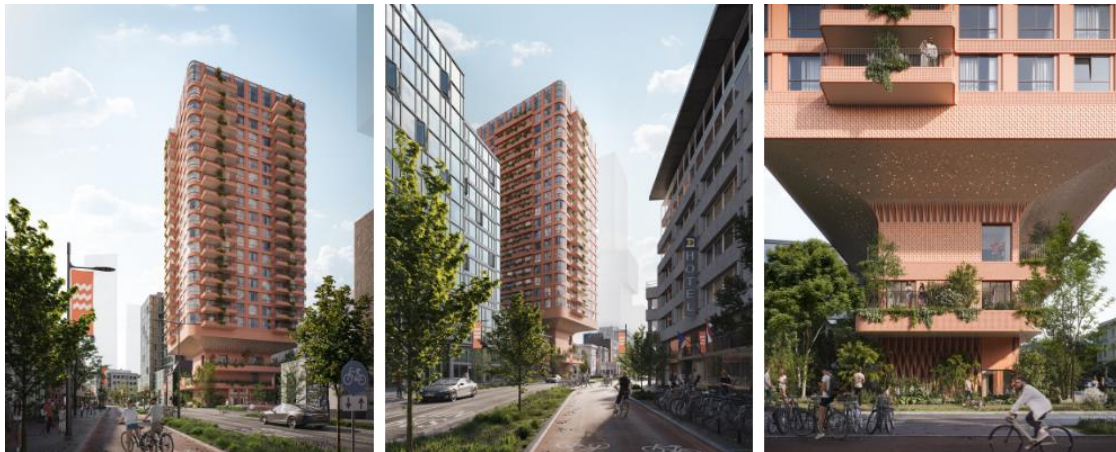
De videopresentatie van De Nieuwe Eindhoven staat online! Binnen 12 minuten praten we je in deze Tower Talk bij over de ontwikkeling van woontoren De Nieuwe Eindhoven. Joey, Niels en Steven leggen uit hoe het voorlopige ontwerp eruitziet en welke keuzes daarin zijn gemaakt. Vrijwel alles komt aan bod, van het type woningen in de woontoren tot de inrichting van de stadstuin.

[Klik hier voor de Tower Talk](#)

Ben je na het kijken enthousiast geworden en wil je iets met ons delen? Neem dan contact op met Christine via info@denieuweeindhoven.nl of plan op de website een afspraak in voor een van de inloophmomenten in De Stadsstudio.

Dankjewel voor je aandacht!

Joey van Niftrik, Stein ontwikkeling en verhuur
Christine Schouten, omgevingsmanager



Copyright © 2022 Stein Ontwikkeling & Verhuur, All rights reserved.
U ontvangt deze e-mail omdat u zich heeft aangemeld voor de nieuwsbrief op
www.denieuweindhoven.nl

Ons adres is:
Stein Ontwikkeling & Verhuur
Reitscheweg 3
5232 BX 's-Hertogenbosch

Want to change how you receive these emails?
You can [update your preferences](#) or [unsubscribe from this list](#).



**Bijlage 7 - Tijdlijn contacten Rehoma/ Stein/ Stoons met ARLO
Investments**

Tussen Rehoma/Stein/Stoons en Arlo Investments (zijnde: directe burens) hebben een groot aantal gesprekken plaatsgevonden vanwege de ligging van The Little Grand ten opzichte van de planontwikkeling van De Nieuwe Eindhoven.

Deze gesprekken hebben niet gezorgd voor een constructieve oplossing waar beide partijen achter kunnen staan.

Gesprekken:

- Juni 2013
- Juli 2013
- Februari 2014 mei 2016
- Oktober 2016
- Februari 2017
- December 2017
- April 2018
- Juni 2018
- Augustus 2018
- September 2018
- December 2018 (2x)
- Januari 2019
- Mei 2019
- Mei- september 2019 (meerdere gesprekken)
- Augustus 2020
- Oktober 2020
- November 2020
- December 2020
- Januari 2021
- Februari 2021
- April 2021
- September 2021
- December 2021
- Januari 2022
- Januari-maart 2022

Wegens de vertrouwelijkheid van deze gesprekken zijn de uitkomsten van deze gesprekken in deze versie van het verslag niet opgenomen.

Bijlage 8 – Spreidingsgebied bewonersbrief dec 2021 en feb 2022

Spreidingsgebied bewonersbrief dec 2021 en feb 2022

