

DvU/PC Hooftlaan – Participatieverslag

Inleiding

Het ontwikkelen van het project DVU, zal een impact met zich meebrengen voor inwoners, directe omwonenden en andere belanghebbenden. Tegelijkertijd biedt deze ontwikkeling ook kansen voor mensen die zich willen huisvesten in de stad Eindhoven. Om alle belangstellenden en belanghebbenden goed te informeren, gevoeligheden te proeven en mee te laten denken over de initiatieven is er een participatietraject opgestart. In deze bijlage wordt er verslag gedaan van de verschillende participatiemomenten. Het laatste paragraaf zal ingaan op de uitgesproken zorgpunten en hoe deze zijn verwerkt in het ontwerp.

Ten eerste zijn er verschillende (online) participatiebijeenkomsten georganiseerd en is er via een online enquête input opgehaald bij bewoners en belanghebbenden. Hieronder een overzicht:

	Datum	Methode	Doel
1.	19/04/2021	Online participatiebijeenkomst	Informeren en input ophalen over eerste planideeën.
2.	19/04/2021	Online enquête	Input ophalen over eerste planideeën.
3.	15/12/2021	Online klankbordsessies	Input ophalen over 4 onderwerpen: 1. landschappelijk ontwerp; 2. stedenbouwkundig plan; 3. mobiliteit en parkeren; 4. woon-/werkvoorzieningen.
4.	05/04/2022	Online terugkoppelsessie	Terugkoppelen van input van klankbordsessie en informeren over voorlopig stedenbouwkundig plan en landschappelijk ontwerp.
5.	11/04/2022	Inloopsessie (offline)	Mogelijkheid geven voor vragen en opmerkingen over het plan.

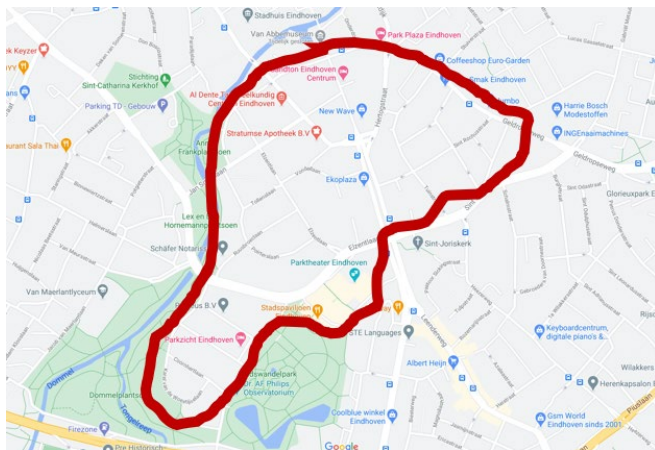
Naar aanleiding van de inloopsessie is BPD met een aantal omwonenden verder in gesprek gegaan over hun zorgen omtrent de hoogbouwplannen.

Als laatste zijn onder andere de Henri van Abbe stichting, Stichting Bescherming Wederopbouw Erfgoed Eindhoven, Trefpunt Groen Eindhoven, Stichting Beter Eindhoven en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit meegenomen bij de planvorming van de nieuwe ontwikkelingen.

Naast de voornoemde bijeenkomsten worden belangstellenden en omwonenden middels online nieuwsbrieven periodiek op de hoogte gehouden van de laatste ontwikkelingen.

Online participatiebijeenkomst – 19 april 2021

Op maandag 19 april 2021 vond de eerste online participatiebijeenkomst plaats. Voor deze bijeenkomst zijn omwonenden in een grote straal rondom de locatie (zie onderstaande figuur) en andere belangstellenden per post uitgenodigd. In totaal namen er ongeveer 60 personen deel aan deze online bijeenkomst.



(postcodegebied uitnodiging omwonenden participatiebijeenkomst)

Doel van de bijeenkomst:

Deze participatiebijeenkomst stond in het teken van de omwonenden en andere belangstellenden kennis te laten maken met de eerste ideeën en schetsen van het plan. De aanwezigen konden door middel van de mentimeter hun inzichten delen over verschillende onderwerpen, daarnaast was er ook de mogelijkheid om vragen te stellen via de chat. Omwonenden en belangstellenden reageerden positief op de herontwikkeling van kantoor naar een nieuw woongebied. De resultaten van de mentimeter staan op de volgende pagina's.

Terugkoppeling via website

Op 30 april 2021 is er middels een nieuwsbericht op de website een terugkoppeling gegeven over deze online participatiebijeenkomst. In dit nieuwsbericht zijn de opname van de participatiebijeenkomst, de presentatieslides, de uitkomsten van de mentimeter en de antwoorden op de gestelde vragen gedeeld.

[Nieuwsbericht website](#)

Gestelde vragen en antwoorden

Plan

- Waarom wordt niet het hele gebied, inclusief laatste kantoorpand, ontwikkeld?
Alleen de panden van Diagnostiek voor U zijn door BPD aangekocht.
- Is de hoogte al bepaald en wordt er ook rekening gehouden met Hoog Stratum?
De hoogte is gemaximeerd op 45 meter.
- Kan de hoogte van de gebouwen ook teruggebracht worden?
De kaders die zijn meegegeven om er een haalbaar plan en voldoende woningen te krijgen is deze hoogte wenselijk. De gemeente heeft bij intake akkoord gegeven op de massa-volume studie met een hoogte tot 45 meter voor de toren en 5 bouwlagen aan de Bomanshof/Vondellaan. Daarnaast komt er meer ruimte beschikbaar op maaiveld voor een binnentuin die gaat zorgen voor een ontmoetingsplek en verbinding tussen de Elzentwijk en

het centrum. Ook stedenbouwkundig zorgt dit voor een helder accent richting de tegenover gelegen Hertogflat.

- Hoe hoog wordt het gebouw aan de Vondellaan?
Het gebouw aan de Vondellaan wordt 5 bouwlagen hoog. Dit is ongeveer gelijk aan het tegenover gelegen gebouw.
- Hoeveel meter wordt het gebouw aan de Vondellaan?
Het is nog niet bekend hoe hoog het gebouw aan de Vondellaan exact gaat worden in meters, maar het gebouw wordt 5 bouwlagen hoog. Dit is ongeveer gelijk aan het tegenover gelegen gebouw.
- Zijn er al bezonningsstudies gedaan van de nieuwe massa?
Ja, deze zitten in de presentatie.
- Waar komt de ingang van de parkeergarage?
De ingang van de parkeergarage staat voor nu gepland aan de Bomanshof.
- Wat gaat er gebeuren met het monumentale gebouw? Welke functie komt daar in?
We zijn nog aan het onderzoeken wat de invulling gaat worden van het gebouw van Diagnostiek voor U. Alle ideeën hiervoor zijn van harte welkom.
- Is de aanbidding van zorg ook eventueel geldig voor gebouwen Granida en Elzent?
Hierover willen we graag in de klankbordgroepen doorpraten.
- Is er al bekendheid hoe gezondheid concreet wordt voor omwonenden? Wordt de buurt hierin betrokken?
Hierover willen we graag in de klankbordgroepen doorpraten.
- Komt er sociaal programma op deze locatie?
Op deze locatie komt geen sociale woningbouw.
- Is deelmobiliteit en doelgroep dure koop geen onwaarschijnlijke combi?
Wij zullen verder onderzoeken in hoeverre deelmobiliteit aansluit bij de doelgroep.
- Wordt er in de materialisatie en architectuur ook rekening gehouden met duurzaamheid?
We gaan kijken hoe we dit in de ontwikkeling kunnen inpassen.

Binnentuin

- De binnentuin wordt semi openbaar. Wat houdt dit in?
Semi openbaar houdt in dat de binnentuin overdag vrij toegankelijk is. Of het gebied in de avond wordt afgesloten moet nog bekeken worden.
- Wordt de binnentuin een openbaar gebied?
De binnentuin wordt een semiopenbaar gebied dat in elk geval overdag toegankelijk wordt.

Klankbordgroep

- Kan ik meedenken over bepaalde onderwerpen?
We gaan over de diverse thema's nog in gesprek met belanghebbenden in klankbordgroepen. We kiezen de onderwerpen hiervoor aan de hand van de opmerkingen op deze avond en de onderwerpen die uit de enquête naar voren komen. U kunt zich aanmelden voor de klankbordgroepen door een mailtje te sturen naar: communicatie.zuid@bpd.nl
- Waar kan ik me aanmelden voor de klankbordgroepen?
U kunt zich aanmelden voor de klankbordgroepen door een mailtje te sturen naar: communicatie.zuid@bpd.nl

Enquête omwonenden en belangstellenden – april 2021

In april 2021 is er een enquête uitgezet onder de omwonenden en belangstellenden van de herontwikkeling van Diagnostiek voor U aan de Stratumsedijk in Eindhoven. De enquête is verspreid via de website en social media. In totaal hebben 156 personen de enquête ingevuld.

Op de volgende pagina's zijn de resultaten van de enquête weergegeven.

Klankbordsessie – 15 december 2021

Op woensdagavond 15 december 2021 vond er een klankbordsessie plaats voor omwonenden, woningzoekenden en belangstellenden. In eerste deel zijn alle deelnemers meegenomen in het proces en de huidige stand van zaken. Via [deze link](#) zijn de presentatieslides terug te kijken. In het tweede deel zijn er in break-out rooms vier verschillende onderwerpen besproken en hebben de deelnemers vragen kunnen stellen en hun inzichten kunnen delen.

In totaal hadden 41 personen zich aangemeld, een mix tussen omwonenden, belangstellenden of beiden. Uiteindelijk hebben ongeveer 20 Deelnemers daadwerkelijk deelgenomen aan de klankbordsessie.

Woon, werk, voorzieningen

In de break-out room over het onderwerp woon/werk/voorzieningen zijn veel verschillende ideeën geopperd voor de voorzieningen in de binnentuin, waaronder openbare sporttoestellen, ontmoetingsplek voor sociale interactie, speeltuin voor kinderen, lunchroom/brasserie, geen nachthoreca, dagactiviteiten, ontmoetingsplek, kleinschalige koffiecorner en ontmoetingskeuken. Ook is een wens vanuit zowel de omwonenden als vanuit de woningzoekenden dat de voorzieningen voor iedereen toegankelijk zijn. Daarnaast is het wenselijk om de binnentuin in de avond af te sluiten.

Ook is in het plan ruimte voor commerciële functies. Op de onderste verdiepingen van de nieuwbouw wordt gestreefd naar een invulling met zo veel mogelijk gezondheid gerelateerde diensten die zich richten op de totale omgeving. De terugkeer van Diagnostiek voor U op deze locatie past natuurlijk helemaal in het plaatje. In de klankbordsessie hebben de deelnemers hier ook over meegedacht en zijn er verschillende ideeën naar voren gekomen over de invulling hiervan waaronder fysiotherapie, tandarts, ruimte voor sport/yoga en een zwembad.

Diagnostiek voor U zit nu nog in het monumentale pand, maar de bedoeling is dat straks Diagnostiek voor U naar de nieuwbouw gaat verhuizen. Het monumentale pand willen wij zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat behouden met aandacht voor een passende functie. Een van de ideeën is om woningen voor zorgstudenten te realiseren. Aanvullende ideeën die naar voren zijn gekomen zijn onder andere stadsschouwburg, gezamenlijke ruimte voor sport, kinderopvang, creatieve workshops, atelierruimte en tentoonstelling voor plaatselijke kunstenaars.

Mobiliteit en verkeer

In de parkeergarage zijn nu ca. 55 parkeerplaatsen voorzien. Dit is alleen voor bewoners, maar niet elk appartement zal hier over een eigen parkeerplaats beschikken. Ook is er parkeerbehoefte voor (bezoekers) van Diagnostiek voor U. De omwonenden hebben hier hun zorgen over uitgesproken, omdat ze verwachten dat dit extra parkeerdruk in de wijk oplevert. Zowel op het parkeren voor de bewoners als voor de bezoekers van Diagnostiek voor U wordt nog gestudeerd. Dit hoort bij het vooronderzoek, zodat dit in kaart is gebracht bij het indienen van het bestemmingsplan.

Tijdens de break-out room zijn er aanvullend nog verschillende ideeën naar voren gekomen over mobiliteit en verkeer, waaronder dat een fietsenstalling gewenst is en dat deze makkelijk bereikbaar

moet zijn. Ook zijn er veel vragen gesteld over deelmobiliteit. De mogelijkheden voor deelmobiliteit worden nog onderzocht en hierin wordt de input van de deelnemers meegenomen.

Landschappelijk ontwerp

In de break-out room over het Landschappelijk ontwerp kwam de vraag wat de mogelijkheden zijn voor een groene gevel en werd het idee geopperd om zowel horizontaal als verticaal groen te combineren. Dit wordt later met de architect besproken en afgestemd. Ook werd er enthousiast gereageerd op een groene binnentuin en zowel de omwonenden als bewoners zouden hier graag gebruik van willen maken.

Ook een belangrijk punt wat naar voren kwam is het beheer van de binnentuin, wie is er verantwoordelijk voor en hoe wordt dit gehandhaafd. Enkele gaf aan misschien wel een rol te willen spelen in het onderhouden van de tuin, maar dan wel op een vrijblijvende manier. Dit wordt nader onderzocht.

Stedenbouwkundig plan

Met betrekking tot het onderwerp stedenbouwkundig plan zijn er met name veel vragen gesteld. Hieronder geven we antwoord op de gestelde vragen:

- Wat wordt de hoogte van de nieuwbouw?
Het hoge gebouw wordt maximaal 45 meter hoog en het lagere gebouw telt 5 verdiepingen.
- Waarom deze keuze voor een hoog gebouw en laag gebouw?
De keuze voor een hoger en een lager gebouw komt voort uit de stedenbouwkundige afweging die is gemaakt voor deze plek in de stad. Het hoge gebouw zorgt een accent en biedt bewoners uitzicht en licht. Het lage gebouw draagt bij aan het omsluiten van de binnentuin.
- Wat voor effect hebben de gebouwen op de schaduwwerking op de omgeving?
Er is goed gekeken naar bezonning en schaduwwerking: in de zomer is er voor de bebouwing aan de overzijde van de straat geen nadrukkelijke schaduwwerking. In de winter is die situatie uiteraard anders. Er volgt nog nader onderzoek, ook omdat de gemeente het plan kan toetsen aan de geldende richtlijnen en normen. Via [deze link](#) is de zonnestudie te bekijken.
- Is er al iets bekend over de gevelmaterialisatie?
Op dit moment is er nog sprake van een massastudie; het ontwerpproces is nog niet zo ver. In het eerste kwartaal van 2022 zal de architectuur nader worden uitgewerkt.
- Worden de twee gebouwen gelijk qua look en feel?
De gebouwen worden verschillend, maar zijn wel heel duidelijk familie van elkaar; de bewoners zullen wel een verbondenheid voelen met elkaar.

- Hoe wordt de binnentuin ingevuld?
Bij het ontwerp van de binnentuin is de gemeenschappelijkheid van belang voor de beleving van deze groene ruimte. De ambitie is om de binnentuin zo open mogelijk te maken, maar wel worden de mogelijkheden onderzocht om de binnentuin op bepaalde momenten van de dag te kunnen afsluiten. Samen met de ontwerper wordt gezocht naar de mogelijkheden om verder te vergroenen.
- Is de tuin bedacht vanwege het ontbreken van buitenruimte bij de appartementen?
Alle appartementen beschikken over een eigen buitenruimte. De binnentuin is een belangrijke aanvulling op het plan en kan betekenis hebben voor de stad.
- Hoeveel parkeerplaatsen zijn voorzien en voor wie?
In de parkeergarage zijn nu ca. 55 parkeerplaatsen voorzien. Dit is alleen voor bewoners, maar niet elk appartement zal hier over een eigen parkeerplaats beschikken. De mogelijkheden voor deelmobiliteit worden onderzocht. Ook is er parkeerbehoefte voor (bezoekers) van DVU. Ook hier wordt nog op gestudeerd. Dit hoort bij het vooronderzoek, zodat dit in kaart is gebracht bij het indienen van het bestemmingsplan.
- Hoeveel appartementen komen er?
Het aantal appartementen in het voorlopige ontwerp is ca. 103 en dat is inclusief de appartementen in het lage gebouw. Alle appartementen zullen over een eigen buitenruimte beschikken.
- Zijn er door de bouwactiviteiten risico's op scheuren/lekkages voor de omgeving?
Bij het uitwerken van de bouwmethode zal dit worden meegenomen.

Terugkoppeling via website

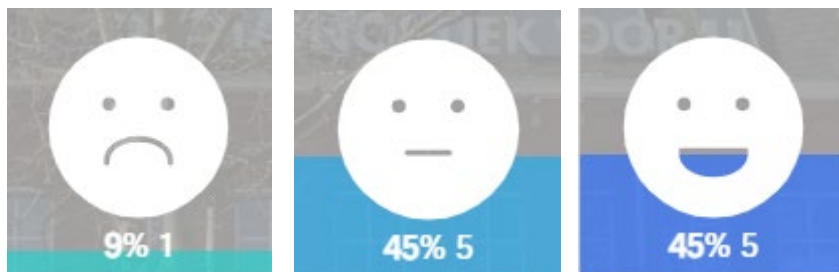
Op 24 december 2021 is er middels een nieuwsbericht op de website een terugkoppeling gegeven over de klankbordsessie. In dit nieuwsbericht zijn de presentatieslides en het verslag van de break-outrooms gedeeld.

[Nieuwsbericht website](#)

Evaluatieformulier klankbordsessie

Na afloop van de klankbordsessie is er via de mail een evaluatieformulier verstuurd. 11 deelnemers hebben dit formulier ingevuld. Onderstaande feedback hebben we hiermee opgehaald.

Hoe heeft u de klankbordsessie ervaren?



Wat vond u goed aan de klankbordsessie?

- Strakke leiding.
- Informatief en interessant
- Fijn om te horen hoe ver jullie zijn. In de kleine groepjes kon je makkelijk je mening geven.
- De dialoog
- De toelichting door de architect over de (deels gewijzigde plannen). De verschillende onderwerpen die in de sessies aan bod kwamen.
- De uitbreekgroepjes waarbij je met o.a. de architect en andere projectdeelnemers kon discussiëren.
- Toch mogelijk in deze tijd en een goede vorm gegeven de omstandigheden
- Dat ze gehouden zijn
- Alle stakeholders van het project waren aanwezig om het toe te lichten (gemeente, BPD, architect, landschapsarchitect)
- Break-out rooms gaf deelnemers voldoende om mogelijkheden om te reageren
- Om de status van het proces te zien en horen
- De kans om kennis te maken met de verantwoordelijke mensen, zoals de architect!

Heeft u verbeterpunten voor een volgende klankbordsessie?

- Graag alle deelnemers zichtbaar.
- Korte vragen waarop iedereen snel kan antwoorden.
- Aankondigen van de tijd voor betreffend item i.p.v. plotselinge doorschakeling naar volgend item.
- Er was geen chat mogelijkheid bij het 1e deel van de klankbord sessie. Toen deze omissie was hersteld begonnen de sessies al.
- De sessies waren te kort.
- Ook nu waren er weinig deelnemers.
- En op de website is het niet mogelijk om meer deelnemers toe te laten voegen."
- Zorg dat iedereen die presenteert voor de start van de gasten al online is zodat eventuele problemen al opgelost zijn. Dat liep nu niet zo geweldig.
- 15 minuten in de break-out rooms was te kort dus iets langer..... misschien mensen laten kiezen bij welk thema ze wel/ niet aan willen sluiten. Parkeren was 'hot' maar kwam daardoor te veel terug in de andere sessies

- Heb het gevoel dat "we gehoord worden". En dat er vervolgens niets mee wordt gedaan. Dat geldt in ieder geval voor de eerdere opmerkingen die nu weer in deze sessie zijn herhaald.
- Onderwerpen in break-outrooms hebben veel raakvlakken, waardoor je in herhaling dreigt te vallen
- In de gesprekken in de break-out sessies leek het erop dat een aantal dingen (nog) niet goed doordacht zijn met het gebouw, mobiliteit, groen. Of bij de sprekers van BPD en gemeente niet volledig bekend waren.
- Duidelijkheid over wat er al beslist is en vastligt en datgene wat nog wacht op een beslissing!

Heeft u voldoende de gelegenheid gehad om vragen te stellen tijdens de break-out rooms?

- Ja, maar afbreken van sessies was erg abrupt.
- Zeker
- Voldoende
- Ja
- Nee, te weinig tijd
- Ja, ik denk het wel
- Iets te snel 'getelporteerd' dus in sommige niet
- Ja
- Yes
- Eigenlijk niet nee. Een totale sessie van meer dan 1.5 uur is veel, dus met 4 onderwerpen is 15 minuten wel het maximum dat je per break-out sessie kunt uittrekken. Dus aan het eind van de 15 minuten was in 3 van de 4 sessies het gesprek eigenlijk nog niet afgelopen.
- Ja

Heeft u voldoende uw suggesties en ideeën kunnen delen?

- De vragen van verschillende deelnemers kwamen soms verrassend over bij de actoren van dit project. Kennelijk is er in het voortraject onvoldoende geïnventariseerd wat de gevolgen zijn van dit project voor de omwonenden. Voorbeeld: het stimuleren (lees: doordrukken) van deelmobiliteit is een hype. In dit project betekent dit echter dat deelmobiliteit het parkeerprobleem in de wijk vergroot. Onder de nieuwbouw komt een garage die daardoor deels leegstaat omdat de deelvoertuigen op straat worden geparkeerd. Voorbeeld 2. De nieuwbouw wordt in de planning verplaatst zonder de nieuwe licht/schaduwgevolgen te berekenen. Tot slot. Wat is er gedaan met de vele kritiek uit de eerste sessies over de hoogte van de nieuwbouw? Ook deze keer gebeurde er niets met de kritiek van met name de deelnemers uit Hoog Stratum.
- Zeker
- Als omwonende en eventuele koper, zou het fijn zijn als het nieuwe gebouw zo licht mogelijk wordt. Zoals het op de tekening staat is mooi. Zo hoort het bij de andere gebouwen en blijft het licht in de stad. Het praat makkelijker als er op korte termijn namen gegeven worden aan de gebouwen.
- Ja
- Nee te weinig tijd
- Ja, daar was voldoende tijd voor. Als de break-out-sessies langer duren gaan mensen alleen maar stokpaardjes rijden, dus dit was precies goed.
- Ik ga nog een aparte mail sturen

- Ja
- Ja
- Ik denk het wel. MAAR ben heel benieuwd op het vervolg: wat wordt ermee gedaan? Hoe is de feedback aan ons?
- Ja

Terugkoppelsessie – 5 april 2022

Op dinsdag 5 april 2022 vond er een terugkoppelsessie plaats voor omwonenden, woningzoekenden en belangstellenden. Tijdens deze avond is het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en het landschappelijk ontwerp gepresenteerd.

Terugkoppeling via website

Op 6 april 2022 is er middels een nieuwsbericht op de website een terugkoppeling gegeven over deze sessie. In dit nieuwsbericht zijn de presentatieslides en de opname van de terugkoppelsessie gedeeld.

[Nieuwsbericht website](#)

Inloopspreekuur – 11 april 2022

Op maandag 11 april 2022 heeft er een fysieke inloopavond plaatsgevonden van 19.30 – 20.30 uur bij DvU aan de Stratumseijk 28A in Eindhoven. Er was deze avond de mogelijkheid om persoonlijk het gesprek aan te gaan en aanvullende vragen te stellen. Hierbij waren vanuit BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling Mireille Knape, Roy Hendrix en Jo Rouschop aanwezig. Vanuit de gemeente was Agnes Heck aanwezig.

In totaal zijn er 7 personen naar het inloopspreekuur gekomen. Dit was een mix van belangstellenden en omwonenden.

Gestelde vragen en antwoorden

Proces

- Inschrijven kan via de site. Wordt er bij meer belangstelling geloot?
BPD vindt dat iedereen een evenredige kans moet hebben om een huis of kavel te kopen. Daarom wordt er landelijk gewerkt met een transparante toewijzingsprocedure voor de verkoop en toewijzing van woningen. Deze toewijzingsprocedure wordt vanaf het eerst contact met geïnteresseerden gecommuniceerd en is voor iedereen helder. Woningen worden toegewezen op basis van voorkeur woningtype, datum en tijdstip aanmelding en een financiële check. De toewijzingsprocedure wordt ruim voor start verkoop op de projectwebsite toegelicht.
- Wat is de planning van het project?
Opstarten bestemmingsplanprocedure eind 2022. Vermoedelijke start verkoop eind 2023, start bouw medio 2024.
- Wat is de prijsklasse van de koopappartementen?
VON prijzen moeten nog worden bepaald. 58% van de appartementen zit in de prijsklasse middenduur. 42% van de appartementen vallen in de dure prijsklasse.
- Wat is de invloed- en mening van Van Abbe Stichting; hoe kijken zij tegen deze ontwikkeling aan?
Van Abbe Stichting is overwegend positief over deze ontwikkeling. Nadrukkelijk hebben ze aangegeven dat de Eindhovenlaag (eerste 5 bouwlagen) duidelijk zichtbaar is in het architectonisch ontwerp.

Plan

- Hoe wordt het afsluiten van de toegangspoorten van de semiopenbare binnentuin geregeld (automatisch sluiten)?
Bij het uitwerken van de plannen wordt dit nader bekeken. Uitgangspunt is dat de poorten 's nachts gesloten kunnen worden.
- Kunnen de parkeerplaatsen aan de Bomanshof met behoud van aantal plaatsen groener gemaakt worden?
Parkeerplaatsen aan de Bomanshof zullen groener ingericht worden. Aantal parkeerplaatsen volgt uit het mobiliteitsplan.
- Aantal parkeerplaatsen (parkeernorm 0,5) wel voldoende?
Aantal parkeerplaatsen is conform beleid van de gemeente Eindhoven.
- Waarom niet ook parkeren via P.CZn Hooftlaan?
Vanuit verkeersveiligheid is dit niet wenselijk.
- Eventuele bouwschade; hoe gaat dat?
Indien schade ontstaat, aantoonbaar door bouwactiviteiten, zal deze schade worden vergoed. Een schade expert zal de schade beoordelen.
- Hoogte van de nieuwbouw; waarom 45 meter?
De kaders die zijn meegegeven om er een haalbaar plan en voldoende woningen te krijgen is deze hoogte wenselijk. De gemeente heeft bij intake akkoord gegeven op de massa-volume studie met een hoogte tot 45 meter voor de toren en 5 bouwlagen aan de Bomanshof/Vondellaan. Daarnaast komt er meer ruimte beschikbaar op maaiveld voor een binnentuin die gaat zorgen voor een ontmoetingsplek en verbinding tussen de Elzentwijk en het centrum. Ook stedenbouwkundig zorgt dit voor een helder accent richting de tegenover gelegen Hertogflat.
- Zorgen om schaduwvorming.
Voor de planontwikkeling is onderzoek gedaan naar de bezonning van de woningen rondom het plangebied. In het bezonningsonderzoek is het aantal uren zonlicht onderzocht. In de conclusie van het onderzoek is aangegeven dat voor het grootste deel er niet veel verandert en dat alle woningen meer als voldoende zon per dag behouden. De schaduwwerking die zich voordoet, als gevolg van het de nieuwbouw, ontstaat voornamelijk in de ochtend- en/of avonden. Via [deze link](#) is de zonnestudie te bekijken.
- Verduidelijking openbaarheid van terrassen. Hoe is zichtbaar dat deze niet alleen voor bewoners zijn?
Openbaarheid van de terrassen zullen we meenemen in de ontwerpen van de binnentuin.

Gesprekken met stichtingen

In februari 2021 zijn gesprekken gevoerd met de Henri van Abbe stichting, Stichting Bescherming Wederopbouw Erfgoed Eindhoven en Trefpunt Groen Eindhoven over de ontwikkeling aan de Pc Hooftlaan. De verslagen hiervan staan op de volgende pagina's.

In februari 2022 zijn er tweede gesprekken gevoerd met de Henri van Abbe Stichting en Stichting Bescherming Wederopbouw Erfgoed.

Uit de gesprekken kwamen een aantal aanbevelingen over het plan naar voren:

- Behouden van tegelwerk in gangen van het gemeentelijk monument;
- Aandacht voor afsluiting van de binnentuin 's nachts. Bijv. een VvE verantwoordelijk maken voor het afsluiten en openen van binnentuin. Zodat semi-openbaarheid wel behouden blijft;
- Aandacht voor biodiversiteit; vleermuizen in bestaande bebouwing;
- Aandacht voor architectuur van bestaande gebouwen. Trachten de architectuur van de bestaande bebouwing terug te laten komen in de nieuwbouw. Voetprint van huidige gebouw is ook voetprint van nieuwbouw;
- Aandacht voor architectuur van nieuwbouw. Onderbouw (Eindhovenlaag) en opbouw (Brainportlaag) woongebouw aan de P. Czn Hooftlaan los van elkaar maken. Horizontaal gebouw in huidige vorm los maken. Architectonische ingreep. Massa bestaande gebouw terug laten komen in dezelfde verhouding. Gevoel creëren dat huidige gebouw er staat en er een opbouw is toegevoegd. Massa van PC Hooftlaan blijven laten zien;
- Gebouw Raad van Arbeid betrekken bij de binnentuin. Gevel achterzijde moet een voorkant worden. Uitstraling moet iets toevoegen;
- Binnentuin moet een stadstuin zijn. Openbare ruimte ontwerpen? Tuin blijft semi openbaar; overdag open, 's nachts kan afgesloten worden. Binnentuin als openbare ruimte ontwerpen.

In oktober 2022 zijn gesprekken gevoerd met de Henri van Abbe stichting, Stichting Bescherming Wederopbouw Erfgoed Eindhoven, Stichting Beter Eindhoven en Trefpunt Groen Eindhoven over de ontwikkeling aan de Pc Hooftlaan. De verslagen hiervan staan op de volgende pagina's.

Besprekingsverslag

Onderwerp
DvU te Eindhoven / Trefpunt Groen

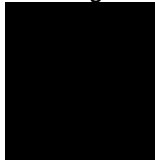
Datum vergadering
26 januari 2021

Kenmerk
BvBPD_2020226_RHe_NE
50001563
Afwezig
--

Bijlage(n)
--

C.c
--

Aanwezig



Trefpunt Groen
Trefpunt Groen
Diederendirrix b.v.
BPD
BPD

Opening

█ heet iedereen van harte welkom, waarna een voorstelronde volgt.

Plannen

█ geeft een toelichting op het plan DVU. Plan betreft een eerste massa studie wat de komende periode verder wordt uitgewerkt. Het monumentale pand van DVU zal behouden blijven waarvoor een andere invulling zal worden gezocht. De twee kantoorgebouwen aan de PC Hooftlaan en aan de Bomanshof zullen worden gesloopt waar twee nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd. Ten behoeve van de nieuwbouw is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Vraag & Antwoord

Algemeen (█): Plannen zien er goed uit. Positief dat veel verharding weggehaald wordt en hiervoor een groene invulling terugkomt. Op het parkeerdek zijn bomen ingetekend wat niet goed samengaat met een parkeerdek. Deze kunnen het beste vervangen worden voor heesters o.i.d.

Vraag (█): Plannen worden besproken met de achterban van Trefpunt Groen. Is het mogelijk de presentatie te ontvangen?

Antwoord (█): Trefpunt Groen is de eerste stakeholder waarmee gesproken wordt. Nadat alle stakeholders zijn gesproken zal de presentatie worden gedeeld. Dit om te voorkomen dat de plannen in een vroeg stadium bij een breed publiek bekend zijn voordat alle belanghebbenden zijn gesproken.

Vraag (█): Is er nagedacht over groene gevels? Dit kan helpen bij reductie wegverkeerslawaaï.

Antwoord (█): Plannen zijn nog niet zover uitgewerkt dat invulling van de gevel al bekend is. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal groeninvulling van de gevel overwogen worden.

Vraag (█): Hoe wordt omgegaan met wateropvang en de toenemende droogte? Er zijn voorzieningen (kratten) verkrijgbaar om het water op te vangen op terrein.

Antwoord (█): Opvangen van hemelwater wordt meegenomen in de verder planuitwerking.

Vraag ([REDACTED]): Zijn er al gebiedsonderzoeken uitgevoerd?

Antwoord ([REDACTED]): Diverse onderzoeken zijn al uitgevoerd op basis van een globaal programma om zo in een vroeg stadium eventuele knelpunten te constateren. Nadat het programma definitief is zullen deze onderzoeken hierop worden afgestemd.

Toelichting ([REDACTED]): Ten behoeve van de invulling van het binnenterrein wordt een landschapsarchitect gevraagd hiervoor een ontwerp te maken. Deze dient nog geselecteerd te worden.

Antwoord ([REDACTED]): Firma Soontiens heeft veel ervaring met invullen van stedelijk groen.

Vraag ([REDACTED]): Wordt het dak van het lage woongebouw een groen dak i.v.m. zicht van het hoge woongebouw op dit lage dak?

Antwoord ([REDACTED]): Invulling daken dient nog nader te worden bekeken. De daken zullen in elk geval worden voorzien van zonnepanelen.

Antwoord ([REDACTED]): Zonnepanelen en sedumdaken gaan goed samen met schaduwsedum. Het dak zal dan wel een bruine uitstraling krijgen. Bijkomend voordeel is dat de zonnepanelen minder warm worden waardoor deze een beter rendement hebben.

Vraag ([REDACTED]): Kunnen de bestaande bomen aan de laan gehandhaafd blijven i.v.m. mogelijke aanvliegroutes van vleermuizen?

Antwoord ([REDACTED]): Bomen aan de laan staan in het openbaar gebied. Vanuit de ontwikkeling van DVU zullen hier geen bomen worden weggehaald. Door de ontwikkeling van DVU zal er groen worden toegevoegd i.p.v. worden weggehaald.

Vraag ([REDACTED]): Hoe gaan we om met de oudste kastanjeboom van Eindhoven? Deze boom is ziek en naar verwachting zal deze op korte termijn dood gaan. Zijn hier alternatieven voor te bedenken?

Antwoord ([REDACTED]): Nagaan of de boom ook na de dood behouden kan blijven. Sommige boomsoorten kunnen ook na de dood behouden blijven. Een boomexpert kan hier uitsluitsel over geven.

Antwoord ([REDACTED]): Het zou mooi zijn om de boom ook na de dood te kunnen behouden als een soort monument. Eventueel kunnen van de takken op het binnenterrein een houtwal gemaakt worden.

Antwoord ([REDACTED]): Wellicht mogelijk om rondom de boom een bankje te maken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Dit zal nader worden bekeken.

Vraag ([REDACTED]): Wat is de levensverwachting van de boom?

Antwoord ([REDACTED]): Bomenexpert heeft naar de boom gekeken en de verwachting is dat deze binnen enkele jaren zal sterven.

Besprekingsverslag

Onderwerp

DvU te Eindhoven / Erfgoed

Datum vergadering

1 februari 2021

Kenmerk

BvBPD_2020231_PM

Bijlage(n)

--

C.c

--

Afwezig

[REDACTED]

Aanwezig

[REDACTED]

Stichting wederopbouw Eindhoven
Van Abbe Stichting
Van Abbe Stichting
Gemeente Eindhoven
Diederendirrix b.v.
BPD
BPD

Opening

[REDACTED] heet iedereen van harte welkom, waarna een voorstelronde volgt.

Plannen

[REDACTED] geeft een toelichting op het plan DVU. Plan betreft een eerste massa studie wat de komende periode verder wordt uitgewerkt. Het monumentale pand van DVU zal behouden blijven waarvoor een andere invulling zal worden gezocht. De twee kantoorgebouwen aan de PC Hooftlaan en aan de Bomanshof zullen worden gesloopt waar twee nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd. Ten behoeve van de nieuwbouw is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Vraag & Antwoord

Vraag ([REDACTED]): Wat is het toekomstige beoogde gebruik van het gemeentelijk monument?

Antwoord ([REDACTED]): BPD onderzoekt de mogelijkheden voor het gebruik van het pand vanuit positionering gezondheid. Hierbij valt te denken aan een invulling ten aanzien van gezondheidszorg op de begane grond eventueel gecombineerd met wonen.

Vraag ([REDACTED]): Wordt de oude garage gesloopt?

Antwoord ([REDACTED]): Ja deze wordt gesloopt.

Vraag ([REDACTED]): Wie heeft het cultuurhistorische rapport opgesteld?

Antwoord ([REDACTED]): Cuijpers Advies heeft dit document opgesteld.

Vraag (■): Aan de Vondellaan liggen een aantal woningen. Deze zijn qua maat en schaal veel kleiner dan de voorgenomen nieuwbouw.

Antwoord (■): De nieuwbouw is qua footprint gelijk aan het oude GAK gebouw. Wel zal de nieuwbouw substantieel hoger zijn dan de oude bebouwing. T.b.v. de nieuwe ontwikkelingen is er een bezonningsstudie uitgevoerd dat heeft uitgewezen dat de voorgenomen nieuwbouw geen nadelige invloed heeft op de omliggende woningen. Daarnaast liggen de woningen in de Elzentbuurt op voldoende afstand.

Vraag (■): Bestaat de nieuwbouw uit een gevel of is er duidelijk onderscheid tussen de plint van het gebouw en de hoge opbouw? Uit de massastudie lijkt dit één gevel te zijn.

Antwoord (■): De nieuwbouw betreft hoofdzakelijk woningbouw. De vormgeving van de gevel dient nog te worden bekeken. De gevels worden nog ontworpen waarbij aandacht wordt besteed aan een heldere overgang

Toevoeging (■): Gevel is nu vrij bruusk.

Antwoord (■): De impressies zijn enkel massastudies naar volume om de maat en schaal t.o.v de omgeving weer te geven. De architectuur van de gevels dient nog nader bekeken te worden.

Vraag (■): Er wordt een koppeling gelegd naar de Hertogflat. Is dit niet wat ver gezocht?

Antwoord (■): Doordat beide gebouwen dezelfde hoogte krijgen ontstaat hierdoor een koppeling tussen de gebouwen.

Vraag (■): Is er gekeken of de hoge woontoren aan de andere zijde (Bomanshof) te situeren?

Antwoord (■): Ja, hier is naar gekeken. Indien de hoge toren aan deze zijde wordt gesitueerd zou dit het hele plan in de schaduw zetten. Daarnaast is deze hoge bebouwing wel heel confronterend met de bebouwing aan de overzijde van de straat. De hoge toren aan deze zijde van de straat is derhalve niet mogelijk.

Vraag (■): De huidige overgang naar de Elzent mist logica. In de huidige plannen lijkt dit niet verbeterd.

Antwoord (■): De stedenbouwkundige situatie is momenteel inderdaad bruusk. In de architectuur wordt hier geprobeerd een zachte overgang te realiseren en een verbetering van de stedenbouwkundige situatie te bewerkstelligen. Met name het goed inrichten en toegankelijk maken van de binnentuin zal voor een zachtere overgang moeten zorgen.

Vraag (■): Is er in de openbare ruimte iets te doen voor de overgang van de Elzentbuurt?

Antwoord (■): Het inrichten van de openbare ruimte rondom het plan heeft de aandacht. Wel ligt het plangebied net buiten het centrum en de openbare inrichting zal, daar waar dit voor de nieuwe plannen noodzakelijk is, conform het beleid van de gemeente worden ingericht. Doordat deze positie nu aan de orde komt geeft dit wel een kans om hier meer aandacht op te vestigen.

Vraag (■): Overgang in de Bomanshof openbaar – privé is vrij hard. Is er een verbinding met het binnenterrein mogelijk om zo te vergroenen?

Antwoord (■): Het binnenterrein wordt ingericht door BPD waarvoor een landschapsarchitect wordt gecontracteerd. De verbinding tussen de binnentuin en het openbaar gebied zal met het inrichten van de binnentuin mee worden ontworpen.

Antwoord (■): Met de nieuwe plannen ligt er een impuls om te vergroenen en een kwaliteitsslag te maken.

Vraag (■): Plannen worden besproken met de achterban van de Stichting? Is het mogelijk de presentatie te ontvangen?

Antwoord (■): Van Abbe stichting en Stichting wederopbouw Eindhoven zijn de tweede stakeholders waarmee gesproken wordt. Nadat alle stakeholders zijn gesproken zal de presentatie worden gedeeld. Dit om te voorkomen dat de plannen in een vroeg stadium bij een breed publiek bekend zijn voordat alle belanghebbenden zijn gesproken.

Besprekingsverslag

Onderwerp DvU te Eindhoven / Stichting Trefpunt Groen	Datum vergadering 11 oktober 2022	Kenmerk BvBPD_2020226_RHe_NE 50001563
Bijlage(n) --	C.c --	Afwezig --
Aanwezig 	Stichting Trefpunt Groen BPD BPD	

Opening

 heet iedereen van harte welkom.

Inleiding

Stichtingen hebben het concept bestemmingsplan toegestuurd gekregen door de gemeente. Doel van het overleg is om een toelichting te geven over het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan (VOSP). Het VOSP ligt ter finale accordering bij de gemeente. Hierop volgt de bestemmingsplanprocedure. Het concept bestemmingsplan ligt nu bij de gemeente. Deze is ook toegestuurd aan de stichtingen waarop een reactie is gevraagd voor 3 november. Het doel is om voor 1 januari 2023 het bestemmingsplan ter inzage te hebben liggen vanwege veranderende regelgeving.

Op dit moment zijn de juridische kaders gesteld en is de haalbaarheid aangetoond. Bovendien staat in het VOSP hoe er wordt omgegaan met water/duurzaamheid/groen, massa's en volumes, programmering, etc. Hierna volgt de opstalontwikkeling, waarin ook de architectonische invulling van de massa's wordt uitgewerkt.

VOSP

- Planlocatie en programmering: gebouwen worden gesloopt, met monument als uitzondering. Invulling monument met studentenhuisvesting, 2 nieuwe gebouwen voor woningbouw.
 - o Op de begane grond van de nieuwbouw P.Czn Hooftlaan komt DvU terug. Op de eerste verdieping komt er ruimte voor een andere gezondheidsfunctie (bijv. tandarts). Daarboven en in de nieuwbouw aan de Bomanshof woningen (middenduur 58% en duur 42%; prijzen aangegeven door gemeente).
- Participatietraject: uitgebreid proces met omwonenden, geïnteresseerden en belangengroepen. Aantal aanpassingen gedaan a.d.h.v. input participatietraject.
- Cultuurhistorische waarden: onderzocht door bureau Kuijpers. Monument heeft hoge cultuurhistorische waarde. PC Hooftlaan heeft ook cultuurhistorische waarde, maar de kolommenstructuur van het pand is niet geschikt voor woningbouw, waardoor de keuze is gemaakt dit pand te vervangen door nieuwbouw.

- Stedenbouwkundige opzet:
 - o N.a.v. participatietraject inrit parkeergarage verplaatst vanwege lichtoverlast bij omwonenden.
 - o Wens om Bomanshof te vergroenen. Bomen aan Bomanshof worden behouden, parkeerplaatsen met bijv. grasbeton vergroenen. De meeste bomen in het plan blijven behouden, slechts 3 bomen worden gekapt. Er worden ook nieuwe bomen geplant om te compenseren.
 - o Terrassen voor ontmoeting zijn verkleind zodat er meer ruimte ontstaat voor groen.
 - o Gebouwen van binnenuit toegankelijk, om ontmoeting in binnentuin te stimuleren.
 - o De binnentuin moet afgesloten kunnen worden, hier wordt rekening mee gehouden.
 - o Parkeerdak wordt retentiedak, deze wordt benut om hemelwater op te vangen en te bufferen. Tevens zal dit worden gebruikt om het groen te voorzien van water.
 - o Binnentuin participatief ontwerpen. Inzetten op positieve gezondheid: ontmoeten, tuinieren, sport en bewegen.
 - o Inzetten op vergroening van het huidige plan, deze is nu erg vergrijsd.
- Mobiliteitsplan: deze is gemaakt i.s.m. de gemeente. Beleid van de gemeente is strak; niet meer/minder parkeerplaatsen maken. Gebaseerd op maximale invulling van het bestemmingsplan (120 woningen). (Fiets)parkeren bewoners moet inpandig opgelost worden.
 - o Collectieve fietsenstallingen voor bewoners in de parkeergarage onder de nieuwbouw. Voor duurdere woningen ook fietsenparkeren in de individuele bergingen. Per woning komt een berging.
 - o Fietsparkeren voor bezoekers in overleg met gemeente verplaatst van binnen naar buitenruimte. Aanleiding is om verrommeling tegen te gaan door dit op maaiveld te faciliteren. Ingericht met groene haag om het netjes af te kaderen.
 - o Fietsparkeren voor studentenhuysvesting in monumentale pand. De bestaande fietsenkelder in het monument opnieuw gebruiken en aanpassen om te voldoen aan nieuwe regelgeving. Entree is gedraaid, toegang via de Stratumse dijk, moet verder onderzocht worden of deze ingreep aan het monumentale pand mogelijk is.
 - o Autoparkeren in parkeergarage: 42 parkeerplaatsen voor bewoners, 10 parkeerplaatsen dubbelgebruik voor DvU en bezoekers.
 - o Deelauto is nu in de garage geplaatst, wens om op maaiveld te plaatsen.
- Architectuur: Architectonische uitwerking volgt binnen de contouren van het bestemmingsplan. Hoogbouw in totaal 45 meter hoog, de Eindhoven laag op dezelfde hoogte als de Granida flat. Laagbouw is gelijk aan omliggende flats. Ontwerpen met oog voor wat er gestaan heeft, elementen van bestaande structuur terugbrengen, vooral in Eindhoven laag. Daarboven moet afwijkend zijn. Nu maximale massa uitgewerkt op bestemmingsplan. We zijn ons bewust van de architectonische opgave om de Eindhoven en Brainport laag los te knippen. De architect mag verder uitwerken hoe dit er precies uit gaat zien.
- Duurzaamheid:
 - o Mitigerende maatregelen voor vleermuizen, nestlocaties ook in nieuwbouw gerealiseerd.
 - o Waterretentie op het dak, water gebruiken voor beplanting. Hoe dit precies vorm gaat krijgen moet nog verder uitgewerkt worden.
- Schaduwstudie: Bezonnig voorjaar oude zwembadlocatie 1/1,5 uur schaduwwerking op gevel. In zomerperiode draait schaduw over het kruispunt. Past ruimschoots binnen beleid van gemeente. Ook voor groen acceptabel.
- Windklimaat: Windhinder op kruising PC Hooftlaan en Tesselschadelaan. Groen breekt de wind, dit moet wel winterblijvend groen zijn. Tussen monument en nieuwbouw ook windhinder, maar dit is eigen terrein en hoeven geen maatregelen getroffen te worden.
- Afvalverzameling: vindt plaats via perscontainer aan de Bomanshof.

- BEA: Kwaliteit van de bestaande bomen onderzocht. Uit rapportage blijkt dat veel bomen oppervlaktewortels en diepe wortels hebben. Bij parkeergarage moet hier rekening mee gehouden worden. Monitoring gaat via een bomenwacht, waarbij het vochtgehalte wordt gemeten. Indien nodig actief water geven als grondwater onttrokken wordt. Voor de monumentale bomen proberen we de groeiplaats te verbeteren.

Vraag en antwoord

Vraag: Invulling monument was voorheen sociaal maatschappelijk?

Antwoord: Diagnostiek voor U is gehuisvest in het monumentale pand en heeft de bestemming “maatschappelijk”. Toekomstig gebruik wordt gemengde bestemming, waarbij studentenhuisvesting mogelijk is. Studentenhuisvesting is een inspanningsverplichting vanuit de gemeente. Er is ook de ambitie om in het monument nog een koffi corner in te passen. Diagnostiek voor U zal verhuizen naar de nieuwbouw aan de P.Czn Hooftlaan.

Vraag: Worden de paden in de binnentuin normaal verhard met klinkers/tegels of met halfverharding?

Antwoord: Dit moet nog worden uitgewerkt. Huidige plan is een principeopzet met terrassen en groen. In een participatietraject wordt dit verder uitgewerkt. Bijv. beweegtoestellen toevoegen die toekomstige bewoners/omwonenden wensen. Het binnenterrein wordt semi-openbaar, deze moet afsluitbaar zijn voor mogelijke overlast in de avonduren. Ontmoeten en tegen gaan van vereenzaming zijn belangrijke uitgangspunten bij de ontwikkeling. . In het monumentale pand wordt gedacht aan een koffi corner wat levendigheid in het semi-openbaar gebied vergroot. Daarnaast zijn de woongebouwen toegankelijk via het middengebiet om interactie te stimuleren. De binnentuin wordt dus verder ontworpen in samenspraak met gebruikers.

Vraag: Waar staat de kastanjeboom? Die wordt toch niet behouden?

Antwoord: We behouden die zo lang als het kan. Het leven van de kastanjeboom verlengen, hij is ernstig ziek en heeft een korte levensverwachting. . Ideeën zijn om de boom te laten afsterven en conserveren, zodat boom blijft staan (als dit veilig kan). Eventueel kastanjes rapen en nazaten herplanten. Stam laten staan en bankje er omheen om elkaar te ontmoeten. Van snoeihout iets doen in de binnentuin. Deze ideeën nemen we mee in het participatietraject.

Afsluiting

VOSP ligt bij gemeente ter finale goedkeuring. Bestemmingsplan is in de maak. Stichtingen worden actief meegenomen om mee te denken. Begin november reactie gevraagd vanuit de gemeente.

Complimenten aan BPD vanuit stichting Trempunt Groen. De eerder ingebrachte ideeën zijn verwerkt. Gemeenschappelijke binnentuin via participatietraject ziet de stichting als positief, alsmede het behouden van de bomen en extra moeite voor bescherming. Fijn dat er wordt geluisterd naar de adviezen. Voornemens positief te reageren op het concept bestemmingsplan.

Besprekingsverslag

Onderwerp

DvU te Eindhoven / Henri van Abbe Stichting
en Stichting Wederopbouw

Bijlage(n)

--

Datum vergadering

10 oktober 2022

C.c

--

Kenmerk

BvBPD_2020226_RHe_NE
50001563

Afwezig

--

Aanwezig



(secretaris) Van Abbe Stichting
Stichting Wederopbouw
Stichting Wederopbouw
Stichting Wederopbouw
BPD
BPD

Opening

heet iedereen van harte welkom, waarna een voorstelronde volgt.

Inleiding

Stichtingen hebben het concept bestemmingsplan toegestuurd gekregen door de gemeente. Doel van het overleg is om een toelichting te geven over het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan (VOSP). Het VOSP ligt ter finale accordering bij de gemeente. Hierop volgt de bestemmingsplanprocedure. Het concept bestemmingsplan ligt nu bij de gemeente. Deze is ook toegestuurd aan de stichtingen waarop een reactie is gevraagd voor 3 november. Het doel is om voor 1 januari 2023 het bestemmingsplan ter inzage te hebben liggen vanwege veranderende regelgeving.

Op dit moment zijn de juridische kaders gesteld en is de haalbaarheid aangetoond. Bovendien staat in het VOSP hoe er wordt omgegaan met water/duurzaamheid/groen, massa's en volumes, programmering, etc. Hierna volgt de opstalontwikkeling, waarin ook de architectonische invulling van de massa's wordt uitgewerkt. Focus ligt nu op de massastudie, architectuur volgt later.

Opmerking: De massa's die vastgelegd worden in het bestemmingsplan hebben invloed op de architectuur.

VOSP

- Planlocatie en programmering: gebouwen worden gesloopt, met monument als uitzondering. Invulling monument met studentenhuysvesting, 2 nieuwe gebouwen voor woningbouw.
 - o Op de begane grond van de nieuwbouw P.Czn Hooftlaan komt DvU terug. Op de eerste verdieping komt er ruimte voor een andere gezondheidsfunctie (bijv. tandarts). Daarboven en in de nieuwbouw aan de Bomanshof woningen (middenduur 58% en duur 42%; prijzen aangegeven door gemeente).
- Participatietraject: uitgebreid proces met omwonenden, geïnteresseerden en belangengroepen. Aantal aanpassingen gedaan a.d.h.v. input participatietraject.

- Cultuurhistorische waarden: onderzocht door bureau Kuijpers. Monument heeft hoge cultuurhistorische waarde. PC Hooftlaan heeft ook cultuurhistorische waarde, maar de kolommenstructuur van het pand is niet geschikt voor woningbouw, waardoor de keuze is gemaakt dit pand te vervangen door nieuwbouw. Doel is wel om elementen van de wederopbouw architectuur terug te brengen in het nieuwe ontwerp.
- Stedenbouwkundige opzet:
 - o N.a.v. participatietraject inrit parkeergarage verplaatst vanwege lichtoverlast bij omwonenden.
 - o Wens om Bomanshof te vergroenen. Bomen aan Bomanshof worden behouden, parkeerplaatsen met bijv. grasbeton vergroenen. De meeste bomen in het plan blijven behouden, slechts 3 bomen worden gekapt. Er worden ook nieuwe bomen geplant om te compenseren. Monumentale boom heeft nog een korte levensverwachting, verschillende ideeën om boom te behouden (laten afsterven en conserveren, nazaten herplanten, stam laten staan met bankje er omheen, snoeihout gebruiken in de binnentuin, etc.).
 - o Terrassen voor ontmoeting zijn verkleind zodat er meer ruimte ontstaat voor groen.
 - o Gebouwen van binnenuit toegankelijk, om ontmoeting in binnentuin te stimuleren.
 - o Parkeerdak wordt retentiedak, deze wordt benut om hemelwater op te vangen en te bufferen. Tevens zal dit worden gebruikt om het groen te voorzien van water.
 - o Binnentuin participatief ontwerpen. Inzetten op positieve gezondheid: ontmoeten, tuinieren, sport en bewegen.
 - o Inzetten op vergroening van het huidige plan, deze is nu erg vergrijsd.
- Mobiliteitsplan: deze is gemaakt i.s.m. de gemeente. Beleid van de gemeente is strak; niet meer/minder parkeerplaatsen maken. Gebaseerd op maximale invulling van het bestemmingsplan (120 woningen). (Fiets)parkeren voor bewoners moet inpandig opgelost worden.
 - o Collectieve fietsenstallingen voor bewoners in de parkeergarage onder de nieuwbouw. Voor duurdere woningen ook fiet parkeren in de individuele. Per woning komt een berging.
 - o Fietsparkeren voor bezoekers in overleg met gemeente verplaatst van binnen naar buitenruimte. Aanleiding is om verrommeling tegen te gaan door dit op maaiveld te faciliteren. Ingericht met groene haag om het netjes af te kaderen.
 - o Fietsparkeren voor studentenhuysvesting in monumentale pand. De bestaande fietsenkelder in het monument opnieuw gebruiken en aanpassen om te voldoen aan nieuwe regelgeving. Entree is gedraaid, toegang via de Stratumse dijk, moet verder onderzocht worden of deze ingreep aan het monumentale pand mogelijk is.
 - o Autoparkeren in parkeergarage: 42 parkeerplaatsen voor bewoners, 10 parkeerplaatsen dubbelgebruik voor DvU en bezoekers.
 - o Deelauto is nu in de garage geplaatst, wens om op maaiveld te plaatsen.
- Architectuur: Architectonische uitwerking volgt binnen de contouren van het bestemmingsplan. Hoogbouw in totaal 45 meter hoog, de Eindhoven laag op dezelfde hoogte als de Granida flat. Laagbouw is gelijk aan omliggende flats. Ontwerpen met oog voor wat er gestaan heeft, elementen van wederopbouw structuur terugbrengen, vooral in Eindhoven laag. Daarboven moet afwijkend zijn. Nu maximale massa uitgewerkt op bestemmingsplan. We zijn ons bewust van de architectonische opgave om de Eindhoven en Brainport laag los te knippen. De architect mag verder uitwerken hoe dit er precies uit gaat zien.
- Duurzaamheid:
 - o Mitigerende maatregelen voor vleermuizen, nestlocaties ook in nieuwbouw gerealiseerd.
 - o Waterretentie op het dak, water gebruiken voor beplanting. Hoe dit precies vorm gaat krijgen moet nog verder uitgewerkt worden.
- Schaduwstudie: Bezonnig voorjaar oude zwembadlocatie 1/1,5 uur schaduwwerking op gevel. In zomerperiode draait schaduw over het kruispunt. Past ruimschoots binnen beleid van gemeente. Ook voor groen acceptabel.

- Windklimaat: Windhinder op kruising PC Hooftlaan en Tesselschadelaan. Groen breekt de wind, dit moet wel winterblijvend groen zijn. Tussen monument en nieuwbouw ook windhinder, maar dit is eigen terrein en hoeven geen maatregelen getroffen te worden.
- Afvalverzameling: vindt plaats via perscontainer aan de Bomanshof.
- BEA: Kwaliteit van de bestaande bomen onderzocht. Uit rapportage blijkt dat veel bomenoppervlaktewortels en diepe wortels hebben. Bij parkeergarage moet hier rekening mee gehouden worden. Monitoring gaat via een bomenwacht, waarbij het vochtgehalte wordt gemeten. Indien nodig actief water geven als grondwater onttrokken wordt. Voor de monumentale bomen proberen we de groeiplaats te verbeteren.

Vraag en antwoord

Vraag: Waarom is er gekozen voor een woonfunctie binnen het monument?

Antwoord: Vraag is heel vroeg gesteld door de stichting van Diagnostiek voor U, wat is mogelijk met het gebouw, zijn daar woningen van te maken?

Vraag: Waarom gaat de ontwikkeling van het plan traag? Er lijkt niet veel te zijn gebeurd t.o.v. vorige gesprek.

Antwoord: Het programma dat we voor ogen hadden sloot niet aan bij de visie van de gemeente. Er is marktonderzoek gedaan door BPD (doelgroepen e.d.), waar uit voortkwam dat het duurdere segment hier het meest wenselijk is, wat niet past bij visie van gemeente m.b.t. hun woonbeleid voor sociaal. Uiteindelijk zijn een drietal projecten integraal bekeken: Cederlaan, De Caai en DvU. Het totaal programma blijft overeind, bij De Caai meer sociaal woonprogramma, in DvU geen sociaal woonprogramma. Het programma is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente Eindhoven en BPD.

Vraag: Zit er ook een probleem bij participatie?

Antwoord: Wel zorgen over de hoogbouw. Verschillende gesprekken gehad met omwonenden, ook met de directeur van BPD en de gemeente. Hoogbouw gaat er wel komen, dit staat ook zo in de visie van de gemeente en is uitgangspunt bij de ontwikkeling. Hoe de gebouwen er precies uit komen te zien weten we nog niet, architectonische invulling volgt.

Vraag: De vorige keer was de invulling van het monument nog niet bekend, maar was er de gedachte om studentenhuisvesting te maken. Is dit haalbaar?

Antwoord: Plan is om zelfstandige studentenwoningen (studio's) te realiseren, geen klassieke studentenhuisvesting. Hier zoeken we partijen bij, dit is niet onze expertise. Studentenhuisvesting is als inspanningsverplichting met de gemeente afgesproken. Bij de ontwikkeling zal aandacht zijn voor de behoudens waardige elementen.

Vraag: Het bestemmingsplan geeft als functie aan het monument "gemengd", niet wonen. Waar blijft DvU?

Antwoord: DvU komt op de begane grond van de nieuwbouw aan de P.Czn Hooftlaan. Hiervoor is een aanduiding op de bestemmingsplankaart in de plint, waar benoemd wordt dat er een zorgfunctie mogelijk is. Voor het monument is gekozen voor "gemengd" omdat er nog geen definitief plan is. De functie gemengd geeft flexibiliteit voor het geval studentenhuisvesting niet past binnen het monument, moet het mogelijk zijn om hier iets anders in te realiseren zonder dat er een nieuwe bestemmingsplanprocedure nodig is. Naast de woonfunctie wordt ook nog koffieruimte (o.i.d.) in monument mogelijk gemaakt die de samenwerking aangaat met de semi-openbare binnentuin.

Vraag (BPD): Welke zorgen zijn er voor de stichting ten aanzien van bestemming "gemengd"?

Antwoord stichting: Vraag is of studentenwoningen dan nog passen. In bestemmingsplan opnemen dat wonen mogelijk is binnen "gemengd".

Antwoord BPD: Er zou iets anders kunnen komen, maar binnen de functie "gemengd" wordt ook wonen mogelijk gemaakt.

Vraag: Een groot aantal bomen zijn heel erg gevoelig. Een deel wordt behouden, maar gaat dit samen met zo'n kelder en bronbemaling? Ik verwacht hier een probleem.

Antwoord: Er zal een bomenwacht aangesteld moeten worden. Vochtgehalte moet gemeten worden, indien nodig wordt extra water geven.

Vraag: Na de bouw geen aandacht meer voor de bomen? Er lijkt nu geen rekening gehouden met parkeergarage.

Antwoord: We zullen het goed monitoren, bomenwacht is niet noodzakelijk zodra er geen grondwater meer wordt onttrokken. Grondwaterpeil herstelt zich weer.

Opmerking: Je zou de opgerichte VVE kunnen instrueren voor verdere verzorging.

Vraag: Wat is betekenis van de afbeelding op pagina 15 van het VOSP?

Antwoord: In deze afbeelding wordt de splitsing aangegeven tussen de Eindhovense laag en Brainport laag. Deze lagen moeten onderscheidend zijn. De architectonische invulling is nog onbekend. Dat wordt bij het schetsontwerp vormgegeven.

Vraag: De Eindhovense laag komt boven de 4 verdiepingen van het huidige gebouw uit. Wenselijk om dit gelijk te houden.

Antwoord: De hoogte is nu afgestemd op het naastgelegen Granida gebouw, deze heeft een gelijk aantal lagen.

Vraag: Een setback tussen de Eindhoven laag en Brainport laag is verplicht vanuit de gemeente. Dit zijn de instructies van Winy Maas. Boven Eindhovense laag mag hij rechts en links afsteken, maar de voorgevel mag niet gelijk zijn. Idee zou kunnen zijn om het hele volume te verplaatsen naar de achterkant (totaal aantal m2 gelijk houden), zodat het geen invloed heeft op het programma/exploitatie.

Antwoord: Dat moet goed bekeken worden, in veronderstelling dat draaien ook zou mogen, niet per definitie een setback, zolang het onderscheid maar verduidelijkt wordt.

Opmerking: Vanuit stichting wederopbouw heeft draaien niet de voorkeur. Het concept bestemmingsplan geeft aan dat voorgevel helemaal vlak kan zijn wat niet is toegestaan. Dit geven we mee in onze reactie op het concept bestemmingsplan aan de gemeente.

Vraag: Hoe zit het met zonnepanelen?

Antwoord: Doel is om gebruik te maken van bodemenergie. Er zijn geen bronnen in de buurt, dus dat belemmert ons niet. Provincie heeft restricties op de diepte van bronnen, verwachting om tot 80 m. te mogen boren. Dit heeft invloed op hoeveel zonnepanelen die er moeten komen. Positie en aantal panelen zal bij planuitwerking worden bepaald.

Vraag: Hoe ziet het daklandschap eruit? Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Antwoord: Welstand is hier kritisch op. Gemeente geeft aan dat ze wensen dat ondergeschikte bouwdelen weggewerkt worden. Er zitten naast zonnepanelen ook groene daken op het dak.

Vraag: Als je hier een hogere gevel wilt, kom je boven de 45 m.?

Antwoord: Bestemmingsplan laat ondergeschikte bouwdelen toe boven deze hoogte. Welstand gaat kritisch zijn, dus BPD weet dat dit een ontwerpogave is. Er zit ook een 10% afwijkingsclausule in bestemmingsplan.

Vraag: Hoogte van de onderbouw op originele voetprint van het gebouw aan de PC Hooftlaan is de helft van de totale hoogte. Esthetisch qua massa's niet fraai. Verhouding van massa's verbeteren?

Antwoord: Als je vierkante meters inlevert, komt het plan onder druk te staan.

Vraag: Komt de 45 meter uit gebiedsvisie? Kan hier nog mee gespeeld worden?

Antwoord: Ja, deze zit in de structuurvisie van de gemeente. Hier kunnen we niet van afwijken.

Vraag: Is er de behoefte om het bedrijfsgedeelte en woongedeelte te splitsen in de nieuwbouw aan de PC Hooftlaan?

Antwoord: Bedrijfsruimtes hebben een hoger plafond nodig, dus dat verschil kan in de gevel tot uitdrukking komen. Invulling gevel is een ontwerpogave.

Opmerking: Voor ons is het van belang om zo snel mogelijk te zien hoe de nieuwbouw eruit komt te zien. We worden graag meegenomen bij het schetsontwerp, omdat we hier voornamelijk ideeën over hebben.

Vraag: Wij zouden graag willen laten zien dat er een gebouw stond. In de architectuur elementen terug laten komen. Zorgen dat het aansluit bij de Granida flat. Wij zouden de relatie tussen die twee ruimtelijk gezien willen herkennen. Bijvoorbeeld een laag van de laagbouw afhalen en terugbrengen in de hoogte, zodat verhoudingen beter zijn; zowel de massa van de nieuwbouw zelf als in relatie tot de Granida flat.

Antwoord: Hele laag eraf halen in de laagbouw zet de exploitatie onder druk. De hoogte van het gebouw staat vast, bovendien zijn hier ook potentiële bezwaren over, dus hier valt niet mee te spelen.

Opmerking: Angst dat de laagbouw van het nieuwe gebouw boven de Granida flat uitkomt, vanwege de hoeveelheid lagen en benodigde hoogte van het plafond. Suggestie om te verwijzen naar de zijkant om te refereren naar oude toestand. Huidige gebouw als uitgangspunt nemen voor het nieuwe ontwerp. Massa, indeling van gevels, niet zomaar extra verdiepingen erbij doen.

Vraag stichting: Willen jullie geen 55 m maken?

Antwoord: Daarvoor krijgen wij geen goedkeuring van de gemeente. Het mag echt maximaal 45 meter zijn. Staat zo ook benoemd in verdichtingsvisie. Bovendien zijn er mogelijke bezwaarmakers over de hoogte.

Vraag: Zou het mogelijk zijn om Diederendirrix in een vroeg stadium over de architectuur te kunnen spreken?

Antwoord: Lijkt ons mogelijk, graag zelfs. In de buurt willen we ook terugkoppeling geven over de architectuur via een informatieavond. Hier kan ook aangesloten worden.

Opmerking: Graag de architect aanraden om met ons in gesprek te gaan alvorens te ontwerpen.

Afsluiting

Het concept bestemmingsplan wordt in de ledenvergadering van stichting Wederopbouw op 17 oktober besproken. Voor 3 november zullen de stichtingen hun zienswijze kenbaar maken aan de gemeente. Hun reactie kan meteen doorgestuurd worden naar BPD.

Planning is voor 1 januari 2023 bestemmingsplanprocedure opgestart te hebben, zodat we onder het huidige regime vallen en iedereen weet waar we aan toe zijn.

Besprekingsverslag

Onderwerp

DvU te Eindhoven / Henri van Abbe Stichting
en Stichting Beter Eindhoven

Bijlage(n)

--

Datum vergadering

10 oktober 2022

C.c

--

Kenmerk

BvBPD_L_2020226_RHe_NE
50001563

Afwezig

--

Aanwezig



Van Abbe Stichting
Stichting Beter Eindhoven
Stichting Beter Eindhoven
BPD
BPD

Opening



heet iedereen van harte welkom, waarna een voorstelronde volgt.

Inleiding

Doel van het overleg is om een toelichting te geven over het Voorlopig Stedenbouwkundig Plan (VOSP). Het VOSP ligt ter finale accordering bij de gemeente. Hierop volgt de bestemmingsplanprocedure. Het concept bestemmingsplan ligt nu bij de gemeente. Het doel is om voor 1 januari 2023 het bestemmingsplan ter inzage te hebben liggen vanwege veranderende regelgeving.

Op dit moment zijn de juridische kaders gesteld en is de haalbaarheid aangetoond. Bovendien staat in het VOSP hoe er wordt omgegaan met water/duurzaamheid/groen, massa's en volumes, programmering, etc. Hierna volgt de opstalontwikkeling, waarin ook de architectonische invulling van de massa's wordt uitgewerkt. Focus ligt nu op de massastudie, architectuur volgt later.

VOSP

- Planlocatie en programmering: gebouwen worden gesloopt, met monument als uitzondering. Invulling monument met studentenhuysvesting, 2 nieuwe gebouwen voor woningbouw.
 - o Op de begane grond van de nieuwbouw P.Czn Hooftlaan komt DvU terug. Op de eerste verdieping komt er ruimte voor een andere gezondheidsfunctie (bijv. tandarts). Daarboven en in de nieuwbouw aan de Bomanshof woningen (middenduur 58% en duur 42%; prijzen aangegeven door gemeente).
- Participatietraject: uitgebreid proces met omwonenden, geïnteresseerden en belangengroepen. Aantal aanpassingen gedaan a.d.h.v. input participatietraject.
- Cultuurhistorische waarden: onderzocht door bureau Kuijpers. Het gemeentelijk monument aan de Stratumsedijk heeft hoge cultuurhistorische waarde. Gebouw PC Hooftlaan heeft ook cultuurhistorische waarde, maar is geen monument. Daarnaast is de kolommenstructuur van het pand is niet geschikt voor woningbouw, waardoor de keuze is gemaakt dit pand te vervangen door nieuwbouw.

- Stedenbouwkundige opzet:
 - o N.a.v. participatietraject inrit parkeergarage verplaatst vanwege lichtoverlast bij omwonenden.
 - o Wens om Bomanshof te vergroenen. Bomen aan Bomanshof worden behouden, parkeerplaatsen met bijv. grasbeton vergroenen. De meeste bomen in het plan blijven behouden, slechts 3 bomen worden gekapt. Er worden ook nieuwe bomen geplant om te compenseren.
 - o Terrassen voor ontmoeting zijn verkleind zodat er meer ruimte ontstaat voor groen.
 - o Gebouwen van binnenuit toegankelijk, om ontmoeting in binnentuin te stimuleren.
 - o De binnentuin moet afgesloten kunnen worden, hier wordt rekening mee gehouden.
 - o Parkeerdak wordt retentiedak, deze wordt benut om hemelwater op te vangen en te bufferen. Tevens zal dit worden gebruikt om het groen te voorzien van water.
 - o Binnentuin participatief ontwerpen. Inzetten op positieve gezondheid: ontmoeten, tuinieren, sport en bewegen.
 - o Inzetten op vergroening van het huidige plan, deze is nu erg vergrijsd.
- Mobiliteitsplan: deze is gemaakt i.s.m. de gemeente. Beleid van de gemeente is strak; niet meer/minder parkeerplaatsen maken. Gebaseerd op maximale invulling van het bestemmingsplan (120 woningen). (Fiets)parkeren bewoners moet in pandig opgelost worden.
 - o Collectieve fietsenstallingen voor bewoners in de parkeergarage onder de nieuwbouw. Voor duurdere woningen ook fietsenparkeren in de individuele bergingen. Per woning komt een berging.
 - o Fietsparkeren voor bezoekers in overleg met gemeente verplaatst van binnen naar buitenruimte. Aanleiding is om verrommeling tegen te gaan door dit op maaiveld te faciliteren. Ingericht met groene haag om het netjes af te kaderen.
 - o Fietsparkeren voor studentenhuysvesting in monumentale pand. De bestaande fietsenkelder in het monument opnieuw gebruiken en aanpassen om te voldoen aan nieuwe regelgeving. Entree is gedraaid, toegang via de Stratumse dijk, moet verder onderzocht worden of deze ingreep aan het monumentale pand mogelijk is.
 - o Autoparkeren in parkeergarage: 42 parkeerplaatsen voor bewoners, 10 parkeerplaatsen dubbelgebruik voor DvU en bezoekers.
 - o Deelauto is nu in de garage geplaatst, wens om op maaiveld te plaatsen.
- Architectuur: Architectonische uitwerking volgt binnen de contouren van het bestemmingsplan. Hoogbouw in totaal 45 meter hoog, de Eindhoven laag op dezelfde hoogte als de Granida flat. Laagbouw is gelijk aan omliggende flats. Ontwerpen met oog voor wat er gestaan heeft, elementen van bestaande structuur terugbrengen, vooral in Eindhoven laag. Daarboven moet afwijkend zijn. Nu maximale massa uitgewerkt op bestemmingsplan. We zijn ons bewust van de architectonische opgave om de Eindhoven en Brainport laag los te knippen. De architect mag verder uitwerken hoe dit er precies uit gaat zien.
- Duurzaamheid:
 - o Mitigerende maatregelen voor vleermuizen, nestlocaties ook in nieuwbouw gerealiseerd.
 - o Waterretentie op het dak, water gebruiken voor beplanting. Hoe dit precies vorm gaat krijgen moet nog verder uitgewerkt worden.
- Schaduwstudie: Bezonnig voorjaar oude zwembadlocatie 1/1,5 uur schaduwwerking op gevel. In zomerperiode draait schaduw over het kruispunt. Past ruimschoots binnen beleid van gemeente. Ook voor groen acceptabel.
- Windklimaat: Windhinder op kruising PC Hooftlaan en Tesselschadelaan. Groen breekt de wind, dit moet wel winterblijvend groen zijn. Tussen monument en nieuwbouw ook windhinder, maar dit is eigen terrein en hoeven geen maatregelen getroffen te worden.
- Afvalverzameling: vindt plaats via perscontainer aan de Bomanshof.

- BEA: Kwaliteit van de bestaande bomen onderzocht. Uit rapportage blijkt dat veel bomen oppervlaktewortels en diepe wortels hebben. Bij parkeergarage moet hier rekening mee gehouden worden. Monitoring gaat via een bomenwacht, waarbij het vochtgehalte wordt gemeten. Indien nodig actief water geven als grondwater onttrokken wordt. Voor de monumentale bomen proberen we de groeiplaats te verbeteren.

Vraag en antwoord

Vraag: Vertrekt DvU uit het huidige pand?

Antwoord: Ja, die krijgen in de nieuwbouw aan de PC Hooftlaan op de begane grond een nieuwe locatie.

Vraag: Wat gebeurt er met het monument?

Antwoord: Het monument blijft, alleen het koetshuis gaat weg. We hebben vanuit de gemeente een inspanningsverplichting voor studentenhuisvesting in het monument. Dit worden geen studentenkamers, maar zelfstandige eenheden (studio's). Ambitie om doelgroep te verbinden aan de doelgroep die er gaat wonen, bijv. studenten verpleegkunde die ook de oudere doelgroep kunnen ondersteunen.

Vraag: Heeft de gemeente ingestemd met het programma?

Antwoord: Ja de gemeente heeft ingestemd met het programma en is in de anterieure overeenkomst vastgesteld.

Vraag: Zijn de buurtverenigingen meegenomen in het participatietraject?

Antwoord: Er is een brief verstuurd aan omwonenden in een straal van een paar honderd meter rondom de ontwikkeling. Daarnaast zijn de avonden via de gebiedswebsite aangekondigd. De bijeenkomsten zijn goed bezocht. Voor de eerste avond waren er 75 aanmeldingen, waarvan er zo'n 60 personen mee hebben gedaan. Dit was een mix van omwonenden en woningzoekenden.

Vraag: Zijn er verslagen gemaakt van de participatieavonden?

Antwoord: Ja, van alle avonden is een verslag gemaakt, dit wordt ook een bijlage van het bestemmingsplan.

Vraag: Waarom zijn de stichtingen niet uitgenodigd voor de participatieavonden? Bij de Caai werden we uitgenodigd voor participatietraject en losse gesprekken.

Antwoord: De stichtingen zijn uitgenodigd voor een 1-op-1 gesprek om de plannen inhoudelijk te bespreken.

Vraag: Door wie is het cultuurhistorisch rapport geschreven?

Antwoord: Door Bureau Kuijpers. Ingezoomd op de monumentale waarde van het monumentale pand, welke uiterlijke kenmerken zijn hierin belangrijk om te behouden? Ook het gebouw aan de PC Hooftlaan door die bril bekeken. Dit is geen monument, maar heeft wel cultuurhistorische waarden.

Vraag: Waarom is er gekozen om deze te slopen en een nieuw gebouw te plaatsen?

Antwoord: De kolommenstructuur van het huidige gebouw is niet geschikt voor woningbouw, dit is nu namelijk een kantoorfunctie, stramienmaat is te smal.

Vraag: In de Granida flat zit een gezondheidscentrum, concurreert dat niet met de gezondheidsfunctie die in de nieuwbouw komt?

Antwoord: De behoefte is er om hier ruimte voor te bieden. Aan de P.Czn Hooftlaan zit een tandarts die de interesse heeft naar deze locatie wil verhuizen.

Vraag: In de 3D weergave is duidelijk zichtbaar dat het gebouw aan de PC Hooftlaan dominant aanwezig is. Het monumentale pand lijkt zo erg klein.

Antwoord: Hoe we hier subtiel mee omgaan moet in de architectonische uitwerking meegenomen worden.

Opmerking: Suggestie om fijner te detailleren en uit te werken, bijvoorbeeld door hoekverdraaiingen, de lagen te knippen. De Eindhoven laag zou meer op zichzelf moeten zijn, de Brainport laag terugleggen.

Antwoord: De ontwerpogave, met daarbij de richtlijn dat de Eindhoven laag en Brainport laag onderscheidend moeten zijn is helder. De architect zal hier verder invulling aan geven.

Vraag: Moet er een archeologisch onderzoek plaatsvinden?

Antwoord: Ja, dit is bij ons bekend. Proefsleuvenonderzoek moet ook nog uitgevoerd worden.

Vraag: Laten jullie de vide/overkapping die op het Granida gebouw staat niet terugkomen?

Antwoord: Dit is een architectonische uitwerkpoging.

Vraag: De PC Hooftlaan is een drukke weg, niet fijn om aan deze zijde op een balkon te zitten. Hoe beleef je de omgeving vanuit elke gevelzijde? Daar zijn verschillende criteria/normen bij bewoners te zien. Moeten je aan die kant wel balkons situeren?

Antwoord: Uit onderzoek blijkt dat hier de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Bij de uitwerking van de plannen zullen de te nemen akoestische maatregelen mee ontworpen worden.

Vraag: Hoe wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in de verkeerssituatie van deze weg, de gemeente heeft ook plannen voor de PC Hooftlaan?

Antwoord: Plannen voor aanpassing PC Hooftlaan zijn niet gedeeld met BPD. In overleg met de gemeente zijn diverse verkeersonderzoeken uitgevoerd en worden getoetst aan de bestaande verkeerssituatie.

Vraag: Wordt de binnentuin alleen gerealiseerd in het kader van wonen?

Antwoord: De binnentuin is toegankelijk voor de hele buurt. Er is een wens om in het monument een koffiehoeke te realiseren op de begane grond (kleinschalige horeca) wat de levendigheid van het gebied zal vergroten. Dit zal in een participatietraject verder verkend worden.

Vraag: Hebben jullie regelmatig overleg met de buurt?

Antwoord: Uitgebreid participatietraject doorlopen. Dit wordt nu eerst uitgewerkt in het bestemmingsplan. Straks bij de specifiekere invulling zullen omwonenden en woningzoekenden weer betrokken worden. Bijvoorbeeld voor de invulling van de binnentuin; welke beweegtoestellen wil men het liefst gebruiken, wat voor speeltoestellen? Etc.

Vraag: Is de gemeente hier ook bij betrokken?

Antwoord: Het initiatief ligt bij ons, maar de gemeente is wel altijd aanwezig.

Vraag: Wordt de wateropgave in het voortraject uitgewerkt of wordt er eerst gebouwd en dan pas bekeken wat de mogelijkheden zijn?

Antwoord: Dat zit in het voortraject. Voor het bestemmingsplan hebben we de haalbaarheid al aangetoond. De engineering moet nog plaatsvinden, maar uitgangspunten zoals groene daken, retentiedak, etc. staan al wel vast. De verdere uitwerking moet passen bij wat er nu is afgesproken.

Vraag: Er is nu wel al bekend hoeveel m2 dak er wordt gebruikt voor groen, hoe zit dat?

Antwoord: Dit is berekend op basis van de plankaart. We moeten ten alle tijden laten zien dat we voldoen aan de wateropgave. Nu is er aangetoond dat het past binnen het plangebied, op basis van de massastudie.

Vraag: Worden er wintergroene planten toegepast om de windhinder te voorkomen?

Antwoord: Ja.

Opmerking: Er is nu gerekend met de gemiddeld dominante windrichting (Zuid-Wester wind), maar wat gebeurt er als de wind verdraaid? Advies om hier uitgebreider naar te kijken.

Vraag: Er zijn 3 monumentale bomen in het plan. Worden deze zo lang mogelijk gehandhaafd?

Antwoord: De monumentale boom heeft nog een korte levensverwachting, verschillende ideeën om boom te behouden (laten afsterven en conserveren, nazaten herplanten, stam laten staan met bankje er omheen, snoeihout gebruiken in de binnentuin, etc.). Bij planuitwerking zal dit nader bekeken worden.

Opmerking: Bij behoud wel opletten dat hij niet zomaar omvalt.

Vraag: Zijn er veel opmerkingen gekomen op het VOSP?

Antwoord: Alle opmerkingen zijn zoveel mogelijk in het VOSP verwerkt.

Vraag: Wordt het rapport openbaar?

Antwoord: Het VOSP wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan, deze wordt dus ook ter inzage gelegd.

Vraag: Is het interieur van het monumentale pand beschermd?

Antwoord: In het interieur zitten behoudens waardige elementen zoals lambriseringen en trappen. Het CRK heeft cultuurhistorische rapportage geaccordeerd. Bij renovatie / verbouwing van het monumentaal pand zal een nieuw cultuurhistorisch onderzoek plaatsvinden.

Vraag: Wat is de beoogde invulling/programma van de nieuwbouw?

Antwoord: 58% middendure koop/huur en 42% dure koop.

Vraag: Hoe exploiteer je het onderhoudstechnisch? Bij een mix van wonen en huren is dat lastiger.

Antwoord: Dit beland in de VVE. Als het huur wordt, dan worden we zelf eigenaar via het BPD Woningfonds. De keuze tussen huur en koop moet nog gemaakt worden.

Vraag: Zijn de koopwoningen specifiek voor senioren bedoeld?

Antwoord: Onder andere. Ons marktonderzoek wijst uit dat er een doorstroombehoefte is voor de mensen vanuit Eindhoven en directe omgeving zoals de Elzent. Er is nu geen aanbod voor deze doelgroep waardoor zij verhuist naar randgemeenten.

Vraag: Waar zit de verbinding met de omgeving, zoals bij De Caai? Het plan voelt aan als een postzegel ontwikkeling. Zorg van Stichting Beter Eindhoven dat ontwikkelingen te weinig integraal worden aangepakt.

Antwoord: De omvang van deze locatie is veel kleiner dan De Caai, dit is niet een echte gebiedsontwikkeling. BPD probeert altijd een leefomgeving te ontwikkelen, dus ook kwaliteit voor de omgeving toevoegen door bijvoorbeeld het participatief inrichten van de semi-openbare binnentuin.

Opmerking: Er komen signalen dat de buurt zich onvoldoende betrokken voelt bij de planvorming. Stichting Beter Eindhoven is benaderd door buurtbewoners met de vraag wat er allemaal gebeurt op deze locatie en of de stichting hen daarbij kan helpen. We moeten vermijden om elkaar bij de Raad van State op te zoeken. Er zijn omwonenden die zeggen de kennis en kunde te hebben om het aan te vechten. Wel hebben ze het enthousiasme om zich te laten informeren en mee te denken. We moeten voorkomen dat er een negatieve spiraal ontstaat. Er is nog geen echt stedenbouwkundig plan, wel een visie die kan leiden tot een bestemmingsplan. Vanuit ontwikkelaars wordt vaak gezegd dat stichtingen akkoord zijn, met weinig nuances. Ons advies zou zijn om inwoners te informeren en te vragen hoe ze erover denken. Je moet ze betrekken, niet alleen informeren.

Antwoord: Er is getracht de hele omgeving uit te nodigen om mee te praten. Sommige uitgangspunten liggen vast, zoals de hoogte. Naast het participatietraject hebben er ook nog gesprekken plaatsgevonden tussen diverse stichtingen en een aantal bezorgde omwonenden, onze regiodirecteur en de gemeente.

Opmerking: Je kunt het nooit iedereen naar zijn zin maken, maar je wil niet afgerekend worden op onzorgvuldige processen. De kracht van een goed proces is niet dat je het me elkaar eens wordt, maar wel dat je alles met elkaar hebt besproken en op basis daarvan toch de meerderheid mee weet te krijgen. Zwijgende meerderheid hoor je helaas niet.

Antwoord: Binnen het participatietraject is daarom in kleine klankbordgroepjes in gesprek gegaan over verschillende thema's. De informatieavond was wel massaler, dat was vooral zenden. Er zijn verschillende kanalen ingezet, bijvoorbeeld is er via een digitale enquête feedback opgehaald. Daarnaast via de website terugkoppeling gegeven over de behaalde input.

Afsluiting

De stichtingen vragen om een beknopte presentatie om te laten zien aan hun leden. Deze zal BPD toesturen. Aangezien het VOSP nog goedgekeurd moet worden door de gemeente is dit document alleen voor intern gebruik en wordt gevraagd dit niet te verspreiden.

Gesprek met omwonenden

Naar aanleiding van de inloopsessie op 11 april heeft BPD gesprek gevoerd met twee omwonenden die de VVE van Hoog Stratum en verschillende bewoners uit de wijk Den Elzent, gebouw Granida en de Vondellaan vertegenwoordigden. Op de volgende pagina's wordt er verslag gedaan van deze bespreking.

Besprekingsverslag

Onderwerp
Overleg inzake ontwikkeling PC
Hooftlaan
Bijlage(n)
--

Datum vergadering
20-06-2022
C.c
--

Kenmerk
BVBPD_2022083/Mik/EsV 50001563
Afwezig

1.	Omwonenden geven aan te spreken namens de VVE van Hoog Stratum en namens verschillende bewoners uit de wijk Den Elzent, gebouw Granida en de Vondellaan.
2.	Omwonenden schetsen de historie In februari 2018 is de locatie Hoog Stratum door CRA en BPD in verkoop gebracht. In 2020 zijn de omwonenden in hun woning getrokken.
3.	Omwonende heeft vragen over de positie van de diverse partijen: gemeente, BPD, DvU. Wie is eigenaar? Blijkbaar is er al een contract getekend?
4.	BPD geeft aan de locatie Ontwikkeling PC Hooftlaan vanaf hier aangeduid als Diagnostiek voor U (DvU) aan te hebben gekocht in 2020. Diagnostiek voor U besloot in 2018 om haar vastgoed te verkopen. In overleg met de gemeente is een schetsplan gemaakt op basis waarvan DvU een tender heeft uitgeschreven in december 2018. Onderdeel van het plan is dat DvU graag op locatie wil blijven in een kleinere vernieuwde opzet in een nieuwbouwgedeelte. Totdat de nieuwbouw klaar is blijft DvU op locatie aanwezig in het monument. BPD heeft deze tender gewonnen en in 2020 de overeenkomst over de aankoop gesloten met DvU.
5.	BPD is in 2020 begonnen met een uitgebreid participatietraject met stakeholders, omwonenden en toekomstige bewoners. Omwonende geeft aan hier niks van gehoord te hebben. BPD geeft aan dat zowel via huis aan huis, krant, social media als via website gecommuniceerd is.
6.	BPD heeft in 2021 een anterieure overeenkomst met de gemeente gesloten. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen BPD en de gemeente. BPD heeft bewust in een vroeg stadium de participatie opgestart om omwonenden en belangstellenden en overige stakeholders mee te laten denken. Voor belanghebbenden staat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen, bezwaar en beroep open. Dit kan pas zodra de bestemmingsplanprocedure formeel wordt opgestart. Het te doorlopen proces is ook in voorsnog drie gehouden online participatiebijeenkomsten en een fysieke bijeenkomst en via de site gecommuniceerd. <i>27.07 reactie omwonende: wij en anderen hebben grote moeite met jullie verhaal dat er tijdig en uitgebreide communicatie is geweest dit is onjuist, er wordt nogal "naar toegeschreven" in dit verslag !</i>

7.	Omwondende geeft aan dat de omwonenden niet het gevoel hebben dat ze echt konden meedenken. Dat de hoogte bijvoorbeeld al vaststaat. BPD geeft aan dat deze hoogte volgt uit de gemeentelijke visie. <i>27.07 reactie omwonende: dat de hoogte volgt uit de gemeentelijk visie lijkt waar (zoals beschreven op blz 24 in de verdichtingsvisie van Eindhoven uit 2020). Maar een visie is geen wet ook heeft de gemeente verzuimd de visie en de zgn kaders te toetsen met de inwoners ic. belanghebbenden Wij zullen hier de gemeente op aanspreken daar eea. in tegenspraak is met het door de gemeente geformuleerde beleid "omgang met burgers".</i>
8.	Omwonende geeft aan dat de omgeving vooral moeite heeft met de hoogte van 45 meter in verband met het uitzicht dat verdwijnt. Gevraagd wordt of er stedenbouwkundig geen andere oplossingen mogelijk zijn en of hier niet door een gerenommeerde stedenbouwkundige naar gekeken moet worden. BPD geeft aan dat het nog geen architectonisch ontwerp is maar puur een stedenbouwkundige visie en dat de verdere architectonische uitwerking nog moet plaatsvinden, juist ook in overleg met omwonenden. <i>27.07 Reactie omwonende: naar onze mening is een stedenbouwkundige visie veelomvattend en gericht op de wijde omgeving. Hierin schiet het plan in zijn huidige staat tekort. We missen zoal de genoemde aansluiting bij Den Elzent waar zagezegd Granida en de Wilmaflat de hoogte bepaald, de oplopende parkeerdruk, geluidsoverlast en het gewenste groen.</i>
9.	Er zijn diverse studies gedaan en varianten bekeken. Vanuit de participatie is de footprint van het gebouw ook nog aangepast naar de huidige opzet en is het bovenste deel van het woongebouw ook nog slanker gemaakt. De hoogte van het gebouw volgt uit de gemeentelijke visie en de kaders. Deze is ook nodig om een integraal haalbaar plan te krijgen en een binnentuin te creëren. <i>27.07 Reactie omwonende: veel tekst om winstoptimalisatie ten koste van omwonende te beschrijven.</i>
10.	Omwonende geeft aan dat een bevriende stedenbouwkundige meegekeken heeft en dat er wel andere mogelijkheden zijn om 120 appartementen op deze plek te plaatsen. BPD geeft aan dat als die stedenbouwkundige daar een opzet of plan voor heeft dat we daar graag naar kijken. Bij BPD is de overtuiging aanwezig dat er een gerenommeerde stedenbouwkundige aan gewerkt heeft zijnde Bert Dirrix en dat ook de gemeentelijke stedenbouwkundige heeft meegekeken en geadviseerd. Daarnaast is de afgelopen 1,5 jaar een zorgvuldig proces doorlopen en alles overwegende en integraal benaderd blijkt de laatste stedenbouwkundige opzet de meest logische variant te zijn. Omwonende geeft aan de naam van de geraadpleegde stedenbouwkundige niet te willen delen.
11.	Samengevat wordt door omwonenden dat de bewoners uit de omgeving moeite hebben met de hoogte van het project vanwege het verdwijnen van het uitzicht. Toevoeging van circa 120 woningen enz. op deze locatie vinden omwonenden heel begrijpelijk en is geen punt van zorg. BPD geeft aan dat een zorgvuldig proces is doorlopen en dat BPD de zorg m.b.t. uitzicht nu helaas niet kan wegnemen. De mogelijkheden om zienswijzen, bezwaar en beroep aan te tekenen zijn mogelijk voor de bewoners zodra de bestemmingsplanprocedure formeel opgestart wordt conform het in de participatie geschetste proces. Dan wordt ook duidelijk in welke mate het uitzicht echt verandert.
12.	Voor de verdere architectonische uitwerking worden alle betrokkenen uiteraard uitgenodigd en gevraagd om mee te denken. T.z.t. wordt eenieder hiervan op de hoogte gebracht.

Besprekingsverslag

Onderwerp
Overleg inzake ontwikkeling
PC Hooftlaan (DVU)
Bijlage(n)
--

Datum vergadering
27-01-2023
C.c
--

Kenmerk
BvBPD_2022178_RHe_NE
Afwezig
--

1.	BPD opent de vergadering om 16.00 uur met een korte voorstelronde.
2.	Één omwonenden is verhinderd.
3.	Omwonenden geven aan te spreken namens de VVE van Hoog Stratum en namens een groeiend aantal bewoners uit de wijk Den Elzent, gebouw Granida en de Vondellaan. Ze benadrukken dat ze niet tegen nieuwbouw zijn op de locatie, maar dat ze moeite hebben met de hoogte van het gebouw in de betreffende omgeving. <i>10-2 omwonenden: “..namens de VVE van Hoog Stratum en namens..”, moet zijn “namens de VVE van Hoog Stratum, wijkvereniging Den Elzent en namens..”</i>
4.	Omwonenden geven een korte toelichting op de flyer van werkgroep “geen hoogbouw Stratum / Den Elzent”. Op de flyer zijn o.a. 2 alternatieve massastudies afgebeeld die in opdracht van de stichting zijn uitgevoerd. BPD waardeert de inzet om mee te denken in alternatieven en geeft aan dat BPD hier serieus naar heeft gekeken.
5.	Omwonende heeft op de site van BPD een aantal beleidsstukken bekeken, waaronder het 4x4 partnershipmodel van BPD. Omwonende geeft aan dat bij de onderhavige ontwikkeling niet volgens dit model wordt gewerkt. BPD geeft aan dat BPD van mening is dat het participatietraject zorgvuldig is doorlopen en dat helder en transparant is gecommuniceerd.
6.	Omwonenden geven aan dat veel omwonenden verrast zijn door de voorgenomen plannen om een gebouw van 45 meter hoog te bouwen. BPD geeft aan dat in een groot postcode gebied rondom de locatie een uitnodigingsbrief is bezorgd voor de participatieavond. Omwonende geeft aan dat diverse bewoners deze uitnodiging niet hebben ontvangen.
7.	Omwonenden geven aan dat de participatie met de buurt onvoldoende heeft plaatsgevonden en dat met de feedback uit de participatie en de gehouden enquête onvoldoende is gedaan. Met name de hoogte van 45 meter wordt als te hoog ervaren. BPD geeft aan dat de feedback uit de enquête en participatie avonden integraal afgewogen zijn. Niet alle feedback is verwerkt, omdat er rekening gehouden moet worden met heel veel voorwaarden en beleidsstukken van de gemeente Eindhoven; o.a. 8m² groencompensatie per nieuwe woning, waterinfiltratie, behoud van monumentale bomen, etc. <i>10-2 reactie omwonenden: “..geeft aan deze stukken niet te kennen zodat er ook geen begrip is waarom de hoogte van het gebouw nodig is...” moet zijn “.. geeft aan deze stukken niet te kennen zodat er ook geen begrip is waarom de hoogte van het gebouw nodig is. Hoewel in de meetings vorig jaar met BPD en de gemeente hier expliciet om gevraagd is, maar deze niet verstrekt zijn. ...”</i>

	<i>14-2 reactie BPD op 10-2 reactie FS en JV: De gevraagde stukken zijn per mail op 14 oktober 2022 door de gemeente Eindhoven verstrekt.</i>
	Omwonende geeft aan deze stukken niet te kennen zodat er ook geen begrip is waarom de hoogte van het gebouw nodig is. Indien aangetoond kan worden dat het niet anders kan dan de hoogte op te zoeken, dan zal er begrip voor het ontwerp komen en zal het bezwaar daarmee vervallen. Tot op heden zijn omwonenden van mening dat de ontwikkeling met behoud van het gelijk aantal woningen ook lager kan en zien niet in waarom de hoogte noodzakelijk is. BPD zal de uitgangspunten en de links naar de beleidstukken van de gemeente mailen.
8.	Standpunten zijn over en weer gedeeld. Geconcludeerd wordt dat partijen het niet met elkaar eens zijn. BPD zal de bestemmingsplanprocedure doorzetten. Nadat het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd is het voor omwonenden en belanghebbenden mogelijk om zienswijzen, bezwaar en beroep aan te tekenen tegen de bestemmingsplanwijziging.

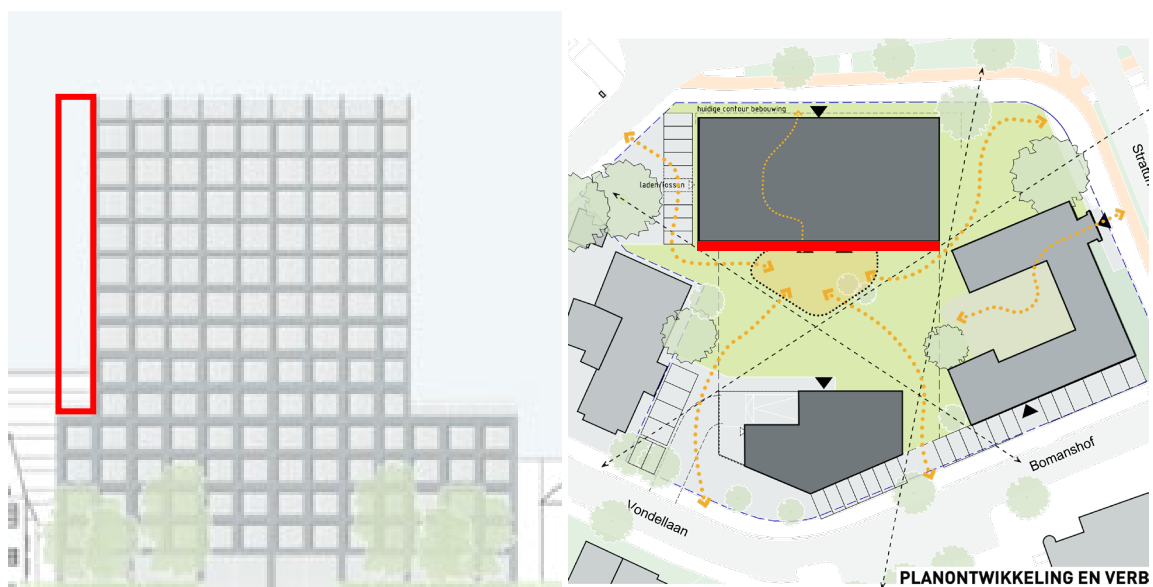
Verwerking van input participatietraject

Tijdens de verschillende bijeenkomsten en gesprekken zijn een aantal zorgpunten herhaaldelijk naar voren gekomen. In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van deze punten en hoe deze zijn verwerkt in het ontwerp.

Wat hebben we meegenomen?

1. Verandering volume; slanker en smaller geworden n.a.v. feedback enquête april 2021 (wens om volume kleiner en sierlijker te maken). Nieuwe gebouw is teruggebracht naar afmetingen van huidige bebouwing.

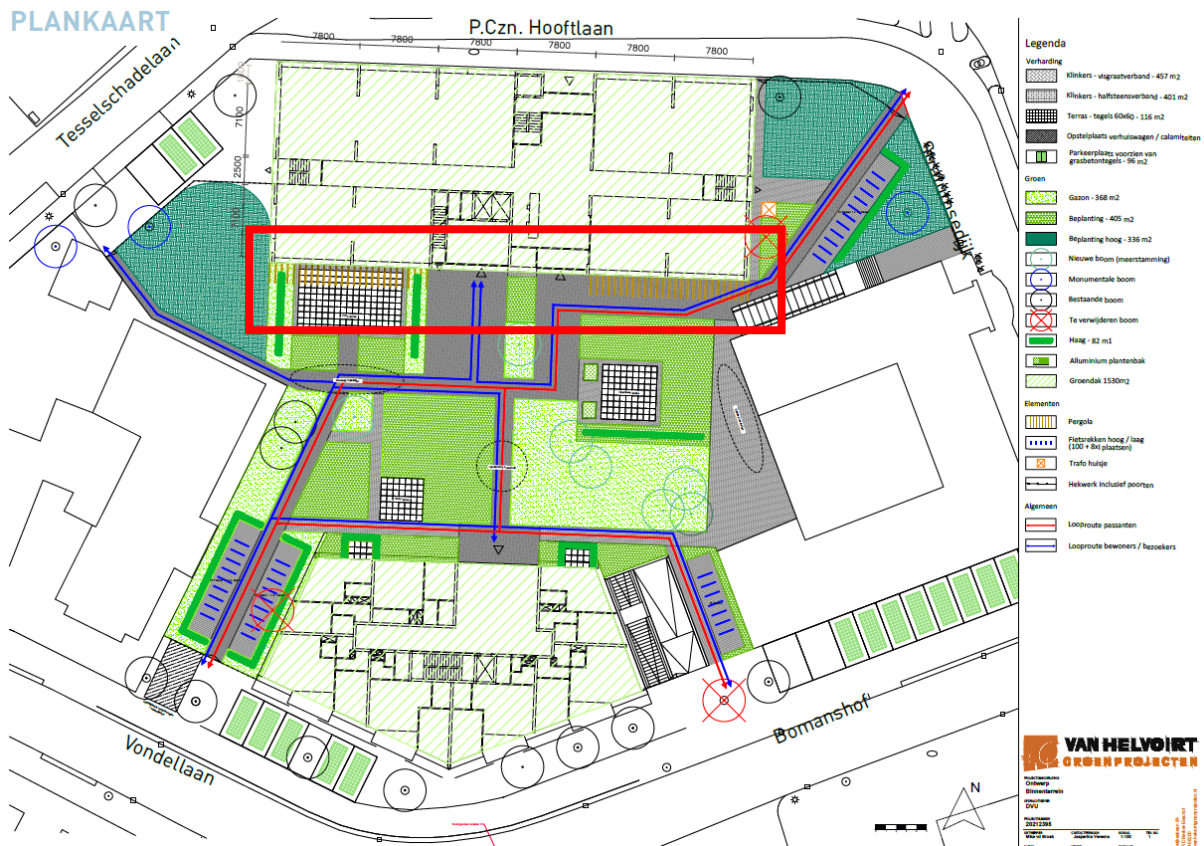
Gebouwwolume april 2021



Gebouwwvolume mei 2021



2. Verbinding met bebouwing en gevoel van hoogbouw verminderen door zorgvuldig ontwerpen van overgangs-/verbindingszones (gebouw en semi-openbare ruimte). Toevoeging pergola's (beleving binnentuin) en levendige plint (zorgfunctie en commerciële functie in plint).



3. Toevoeging van bijeenkomst-/lunch-/koffieruimte in monumentale pand n.a.v. feedback Mentimeter en enquête april 2021 en klankbordsessie december 2021 (wens voor horeca/restaurant/ontmoeting)



4. Toevoeging groen in de stad

Huidige situatie

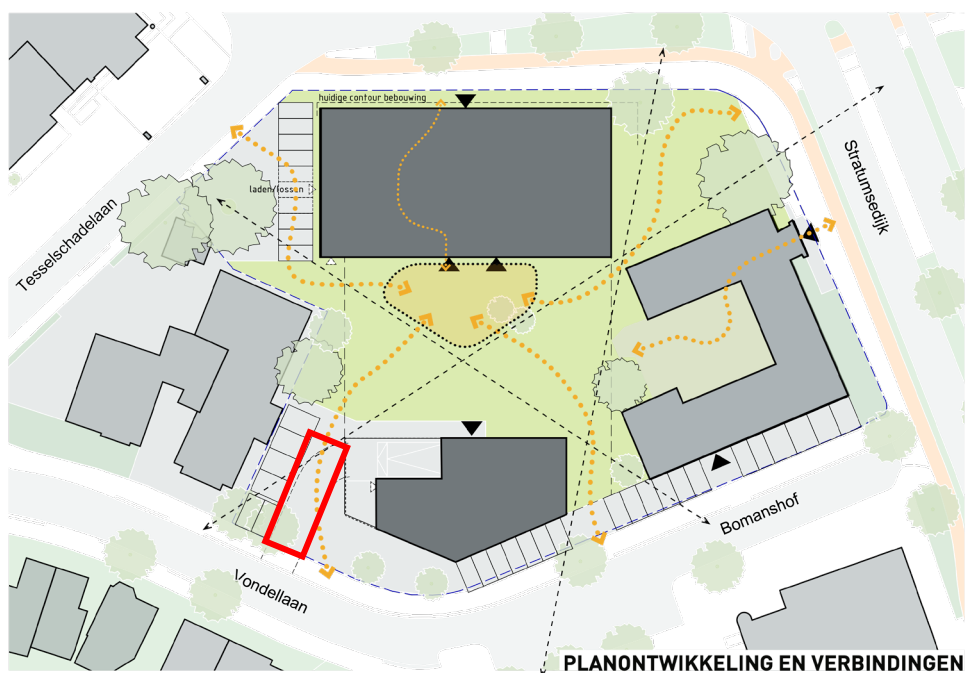


Nieuwe situatie

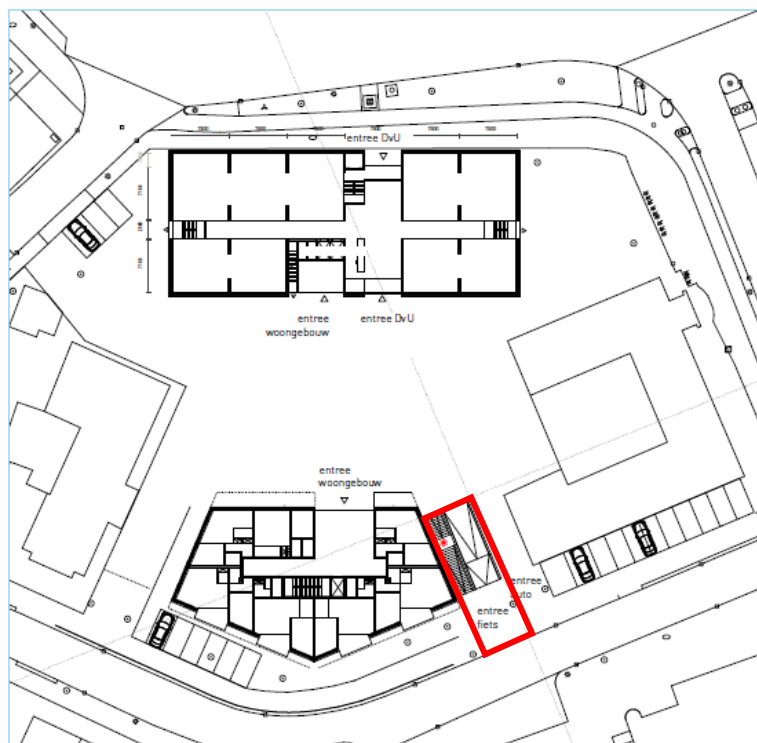


5. Verplaatsen van inrit garage vanwege lichtinval woningen Vondellaan n.a.v. feedback online bijeenkomst april 2021

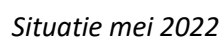
Situatie april 2021



Situatie mei 2022



Situatie april 2021



7. Toevoeging extra groen langs de straat n.a.v. feedback enquête april 2021



8. Binnentuin afsluitbaar gemaakt voor privacy/veiligheid n.a.v. feedback enquête april 2021

9. Binnentuin wordt met nieuwe bewoners en omwonenden verder ontworpen

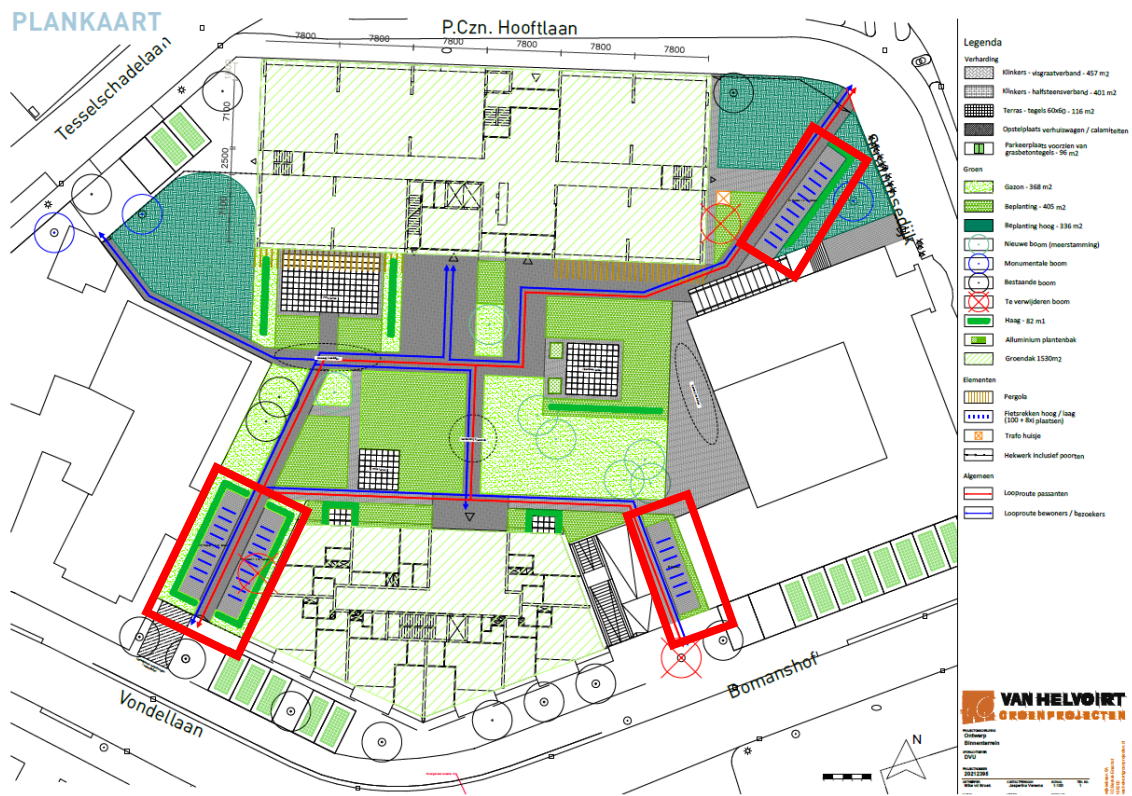
10. Toevoeging van deelmobiliteit n.a.v. feedback Mentimeter april 2021 en klankbordsessie december 2021 (positieve reacties)

Mobiliteitsplan opgesteld binnen het gemeentelijke beleid voor een integrale parkeeroplossing. Inzet van 1 deelauto met opstelplaats in de parkeerkelder. Nader onderzoek om de deelauto te verplaatsen naar het openbaar gebied om ook omwonenden gelegenheid te geven gebruik te maken van deze faciliteit.



11. Fietsparkeren geïntegreerd in binnentuin n.a.v. feedback enquête april 2021

Bewoners parkeren de fietsen in de gebouwen, bezoekers parkeren de fietsen op maaiveld in de daarvoor ontworpen fietsparkeerplaatsen.



12. Toevoeging studenteneenheden in monumentale pand; focus op opleidingsrichtingen die betekenisvol kunnen zijn voor de ondersteuning van de community (bijv. verpleegkunde studenten) n.a.v. feedback enquête april 2021 en klankbordsessie december 2021 (wens voor terugbrengen zorgfunctie en zorgen over studenten)



13. **Biodiversiteit als aandachtspunt.** Naast biodiversiteit worden in en aan de gebouwen ook voorzieningen getroffen voor vleermuizen.

Wat kunnen we niet doen?

Hoogte terugbrengen

De kaders die zijn meegegeven om er een haalbaar plan en voldoende woningen te krijgen is deze hoogte wenselijk. De gemeente heeft bij intake akkoord gegeven op de massa-volume studie met een hoogte tot 45 meter voor de toren en 5 bouwlagen aan de Bomanshof/Vondellaan. Daarnaast komt er meer ruimte beschikbaar op maaiveld voor een binnentuin die gaat zorgen voor een ontmoetingsplek en verbinding tussen de Elzentwijk en het centrum. Ook stedenbouwkundig zorgt dit voor een helder accent richting de tegenover gelegen Hertogflat.