

Gespreksverslag

Onderwerp: Ontwikkeling Grote Berg

Datum: 11-01-20

Aanwezig: [REDACTED] eigenaar Luciferstraat 70-2
[REDACTED] eigenaar Luciferstraat 70-2
[REDACTED] Miba bouwmanagement

Het voorontwerp d.d. 15 juli 2020 is gepresenteerd. De [REDACTED] spreken zich positief uit t.a.v. de beoogde ontwikkeling. T.a.v. het voorliggende ontwerp de volgende aandachtspunten:

1. Eigenaren verhuren aan [REDACTED] met wie 07-10-20 al eerder gesproken is.
Toegelicht dat er aandacht komt voor de privacy van het dakterras van.
Een oplossingsrichting is een aanpassing van de erfscheiding van het project in de uitvoering van een groen scherm dat voorlangs het balkon loopt.
Tevens kijken of er met het planten van nieuw groen slimme mogelijkheden zijn.
De [REDACTED] verzoeken om de tuinmuur i.v.m. privacy wel gemetseld uit te voeren en in ieder geval zo hoog als de huidige hoogte.
Wat is de afstand tot hoek pand? Meten op tekening
2. Er komt een lichtstraat op het pand van de Luciferstraat 70-2. Kunnen de bewoners 3^e verdieping van de ontwikkeling in de lichtstraat kijken?
Tekenen doorsnede inzicht 3^e verdieping
3. [REDACTED] spreken uit voor Luciferstraat 70-2 en hoekpand met kamerverhuur op de Grote Berg (ook eigendom) in de toekomst wellicht ambities te hebben om appartementen te ontwikkelen. De tuinen zouden dan gekoppeld kunnen worden.
4. Over een week of 6 [REDACTED] weer informeren en gegevens aanleveren.

Gespreksverslag

Onderwerp: Ontwikkeling Grote Berg

Datum: 19-01-20

Aanwezig: [REDACTED] voorzitter VvE V Grote Berg 40-54

[REDACTED] Miba bouwmanagement

MS Teams

Het voorontwerp d.d. 15 juli 2020 is gepresenteerd. [REDACTED] spreekt zich positief uit t.a.v. de beoogde ontwikkeling. T.a.v. het voorliggende ontwerp de volgende aandachtspunten:

1. Let op de draaicirkel en invalshoek 2 parkeerplaatsen deelauto's. Lukt dit zonder tegen de gevel te botsen?
2. Maak poort zo transparant mogelijk zodat eventuele urinelucht weg ventileert.
Tekenen doorsnede inzicht 3^e verdieping
3. Nadat Q1-Q3 de Grote Berg is aangepast zal de de bouw van de ontwikkeling (beoogde start Q3) ook gaan samenvallen met de bouw Nieuw Bergen in de Deken van Somerenstraat en tevens ook de schilderwerkzaamheden van de VvE Grote Berg 40-54.
De Deken van Somerenstraat wordt afgesloten. [REDACTED] voorspelt verkeersoverlast op Grote Berg. Bouw benaderen vanuit de Paradijslaan?
4. [REDACTED] oppert om zelf contact te zoeken met de andere VvE voorzitters op de Grote Berg, VvE I, II, III, en IV om in een gezamenlijke volgende sessie meer info te delen.
Over een week of 8 opnieuw contact opnemen.



Op 14 oktober 2020 hebben we van de reactie van Henri van Abbestichting ontvangen na aanleiding van de presentatie betreffende de ontwikkeling van Grote Berg 9-21. Hieronder de opmerkingen van de Henri van Abbestichting en in het cursief onze beantwoording hierop.

De Henri van Abbestichting heeft het voorstel voor de herontwikkeling van Grote Berg 9-11-13 besproken. Zij komt tot de volgende opmerkingen.

1. Met de renovatie van het pand Grote Berg 13 kan de Stichting zeker instemmen.

antwoord: Ik neem aan dat u Grote Berg 17-21 bedoelt. Dat is fijn om te horen. Het vergt een grote inspanning om de gevel weder op te bouwen naar de oorspronkelijke staat.

2. Eveneens met de herinrichting van het achterterrein van de panden Grote Berg 9-11-13 met tuin en appartementen kan zij instemmen. Dit past in onze visie op dit soort binnenterreinen.

antwoord: Dat is fijn om te horen.

3. De kwaliteit van het pand Grote Berg 9-11 is, naar wij vernamen van de ontwikkelaar, van een zeer slechte kwaliteit. Naar hun mening is sloop onontbeerlijk. Wij zijn daar niet zonder meer van overtuigd. Instreek zou moeten zijn de bestaande voorgevel (begane grond en verdieping) van het pand Grote Berg 9-11 te behouden, de witte afwerklaag verwijderen en de nieuwbouw daarop aanpassen. Daarmee blijft het beeld van deze rij panden voor zover het de onderste bouwlagen betreft behouden. Als de witte afwerklaag is verwijderd, zal het 19e-eeuwse pand zonder twijfel beter tot zijn recht komen.

antwoord: Het wel/dan wel niet behouden van het vroeg 20e-eeuwse pand is gewogen aan diverse aspecten. De kwaliteit van het pand Grote Berg 9a-15 is daar een van. In de tot standkoming van het voorliggende ontwerp is gezocht naar de beste integratie van de nieuwe ontwikkeling binnen de kaders van de wijk de Bergen. De overweging behoud of nieuwbouw van het pand aan de Grote berg 9a-15 is gewogen aan de volgende aspecten.

1) De cultuurhistorische status van het pand 9a-15

Op 29 januari 2018 heeft er een rondgang met [REDACTED] (cultuurhistorie), [REDACTED] opdrachtgever en architect plaatsgevonden waarin de neutrale cultuurhistorische status bevestigd is, ook op interieurniveau. Dit is zo ook verwerkt in de monumentenkaart van de gemeente Eindhoven. Het pand heeft geen cultuurhistorische status op de monumentenkaart van gemeente Eindhoven en ook op de kaart van Nova Res staat het pand aangeduid als neutraal.

2) De staat van het bestaande gebouw, zowel interieur als exterieur.

De conditie van het pand is erg matig. Zie foto's bijlage 1.

3) De mogelijkheid tot realisatie van een prettig woonkwaliteit in het binnengebied.

Voor het verdichten van de binnenstad en het wonen op binnenterreinen is dit niet vanzelfsprekend. De gemeente Eindhoven heeft een toetsingskader voor wonen op binnenterreinen opgesteld. De belangrijkste afwegingen (cumulatief) zijn hierbij:

- Potentiele verblijfskwaliteit van het binnengebied
- Sterke/ kwalitatieve relatie met de straat/ openbare ruimte.
- Ligging in bijzonder (binnenstedelijk) gebied
- Uitzonderlijke kwaliteit van het betreffende pand
- Privacyaspecten in verband met bestaande woningen

Om aan de criteria voor wonen op een binnenterrein zoals opgesteld door de gemeente Eindhoven te voldoen moet er onder andere een prettig woonklimaat gecreëerd kunnen worden. Een van de vereiste is een sterke en kwalitatieve relatie met de straat/ openbare ruimte en de uitzonderlijke kwaliteit van het betreffende pand. Wij delen deze visie van de gemeente en zijn van mening dat er een nieuw gevelbeeld noodzakelijk is om de ontwikkeling op het binnenterrein te legitimeren. Het revitaliseren van het binnengebied tot een hedendaags en kwalitatief woonmilieu vraagt om een goede relatie en een uitstraling naar de straat (Grote Berg). Wij zijn van mening dat dit met de bestaande gevel niet mogelijk is. Zie bijlage 2 voor de invulling van voorliggend ontwerp aan het toetsingskader voor het wonen op binnenterreinen van de gemeente Eindhoven.

4) Diverse programmatische overwegingen:

- Het parkeren van de deelauto's en het stallen van fietsen: tbv het wonen vraagt om bijzondere aandacht. Door de bestaande ruimte tussen de kazerne en de nieuwbouw te vergroten is ruimte ontstaan om dit netjes achter de gevel op te lossen. Hierdoor ontstaat tevens meer afstand tot de kazerne waardoor beide panden beter tot hun recht komen. Wij vinden dit stedenbouwkundige een enorme verbetering in het straatbeeld. Voor inzicht van de veranderingen in het straatbeeld en van de bijbehorende impressies hiervan, zie bijlage 3.
- Wij achten het van belang dat de woningen op het achtergebied middels een royale entree fysiek verbonden zijn met de straat/de publieke ruimte. De positie van de entree, de representatie ervan en de logistiek is in nieuwbouw beter te regisseren.
- Het is niet mogelijk om de verdiepingshoogte van de nieuwbouw achter de bestaande gevels af te stemmen op zowel het pand Grote Berg 9a-15 als het pand op Grote Berg 17-21. Vanwege de hogere cultuurhistorische waarde van het pand Grote Berg 17-21 is gekozen dit pand te behouden ten koste van het pand aan de Grote Berg 9a-15.

5) Financien

Naast de bij punt 1 t/m 4 genoemde overwegingen spelen de financien natuurlijk ook mee. Het renoveren/ herbouwen naar oorspronkelijke staat van de bestaande gevels neemt een flinke hap uit het beschikbare budget. Er wordt een forse inspanning geleverd door het herbouwen van Grote Berg 17-21 naar de oorspronkelijke staat. In de zoektocht naar een evenwichtige balans tussen de diverse onderdelen van het plan zijn wij van mening dat het renoveren van de gevel van het pand Grote Berg 9a-15 financieel niet verantwoord is. Het renoveren van de gevel aan de grote berg 9a-15 (zonder cultuurhistorische status) zal ten koste gaan van de woonkwaliteit van de woningen op het binnengebied en de kwaliteit van de binnentuin.

Na aanleiding van de bovenstaande overwegingen hebben we besloten om ons te richten op nieuwbouw. Wij zijn van mening dat het, zoals ook in het bestemmingsplan opgenomen, niet overal mogelijk is om 'letterlijk' vanuit de cultuurhistorie nieuwbouw te ontwikkelen. Men kan er wel voor zorgen dat nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk op de aanwezige cultuurhistorie aansluiten door rekening te houden met aspecten als dimensionering, typologie (gesloten gevelwanden, open binnenterreinen bereikbaar via onderdoorgangen en steegjes), materiaalgebruik, kleurgebruik, et cetera. Binnen deze cultuurhistorische randvoorwaarden kunnen evengoed volledig eigentijdse invullingen worden gerealiseerd.

4. Graag krijgen wij inzage in de rapporten waaruit zou blijken dat sloop onvermijdelijk is. Mocht dit het geval zijn, dan is nieuwbouw op zijn plaats. Het voorgestelde ontwerp van de nieuwbouw oogt wat massaal. Nadere bestudering leert dat het gebouw toch goed past in de Grote Berg, zeker in combinatie met het gerenoveerde pand.

antwoord: De foto's in bijlage 1 geven een beeld van de huidige zeer matige staat van het gebouw.

MIBA bouwmanagement heeft een visuele bouwkundige inspectie gedaan, behalve de bijgaande foto's is er geen bouwkundig rapport ter beschikking. Een rapportage "waaruit blijkt dat sloop onvermijdelijk is" is niet aan de orde. De sloop is onvermijdelijk vanuit de in deze memo onderbouwde en opgesomde argumentatie daarnaast financieel economische overwegingen en keuzes.

We zijn als ontwerpsteam van mening dat we de balans tussen het behoud van een historisch gevelbeeld en een nieuwe ontwikkeling naar onze beste inspanning maken door de renovatie van Grote Berg 17-21. Hierin voelen we ons gesteund door de positieve gesprekken zoals gevoerd met omwonenden, bewonersvereniging De Bergen en de Commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Eindhoven.

5. Ten aanzien van het schuin weglappend metselwerk willen we opmerken dat de kans op vervuiling en mosgroei op dit deel van de gevel redelijk groot is. Inclusief lekstroken op de onderste lagen zal dit ten koste gaan van de uitstraling van de nieuwbouw. Graag aandacht hiervoor.

antwoord: In de verdere uitwerking en bij de keuze van het type baksteen houden we dit zeker in de gaten.

6. Wellicht is het te overwegen om een semi-openbare verbinding te leggen met de Luciferstraat/Don Boscostraat. Het zou een toegevoegde waarde van het plan kunnen zijn.

antwoord: dank voor de suggestie, wij delen de mening dat dit van toegevoegde waarde zou kunnen zijn. De bestaande bebouwing aan de Luciferstraat laat echter geen opening om een verbinding mogelijk te maken.

Ik hoop dat uw vragen en opmerkingen hiermee beantwoord zijn en dat we u hebben kunnen meenemen in onze overweging waarom we denken dat de gekozen aanpak goed past bij de voorliggende ontwikkeling én goed is voor het opwaarderen van het straatbeeld van dit stukje van de Grote Berg.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | diederendirrix architecten | 27.01.2021

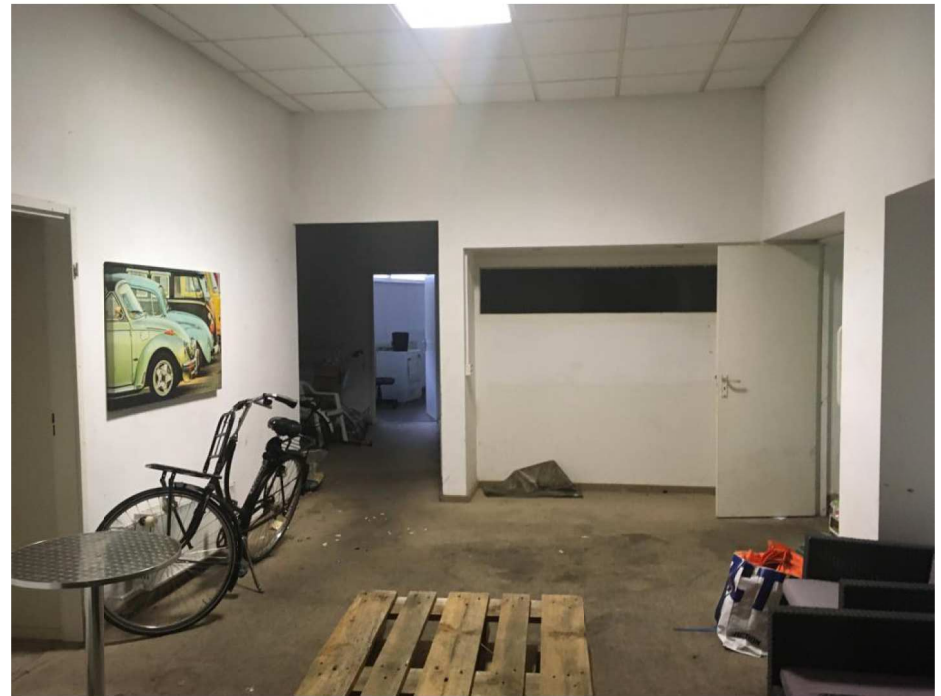
Bijlage 1

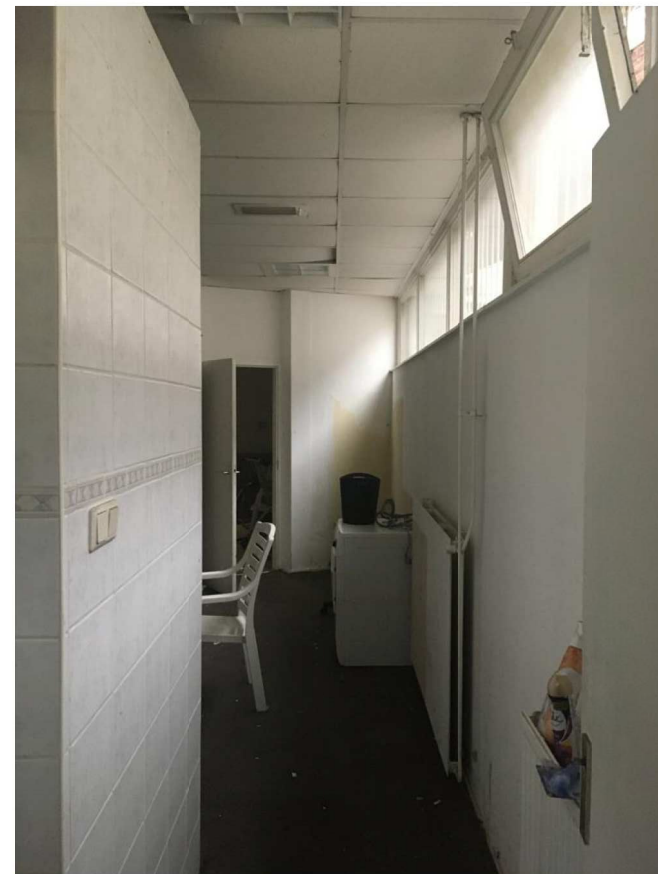
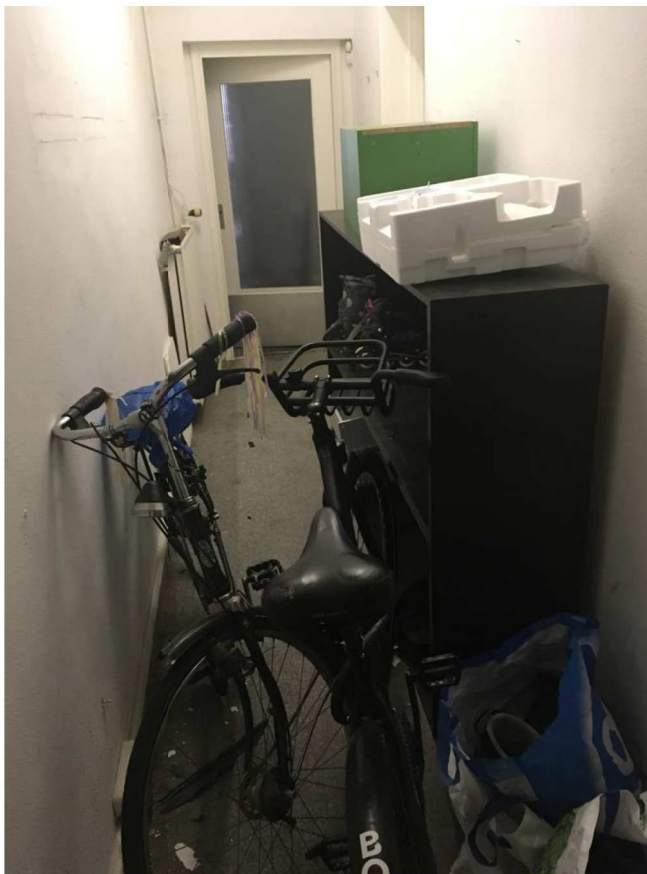
foto's huidige toestand











Bijlage 2

invulling ontwerp Grote Berg 9-21 aan toetsingskader wonen op binnenterreinen (gemeente Eindhoven)

**respect voor
privacy**



**groen
woonhof**



**Uitzonderlijke
kwaliteit van de
panden**

**Sterke en kwalitatieve
relatie met de straat**

Bijlage 3

impressies nieuwe straatbeeld

Nieuw straatbeeld

Cluster Grote Berg 9-27

VOLUME NIEUWBOUW (nr. 9-15)

- Aansluiten op de verschillende korrelgrootte Grote Berg
- Parcelering versterken
- Geleding door knik in gevel
- Tussenruimte vergroten t.b.v. veraangenamen verhouding tov kazerne en oplossen entree parkeren
- Versterken uitstraling buurpanden door bescheidenheid / terughoudendheid
- Eigen identiteit
- Extra ruimte tussen de nieuwbouw en de kazerne voor 2 deelauto's achter de rooilijn

VOLUME RENOVATIEGEVEL (nr. 17-21)

- Voorgevel herstellen naar staat 1911
- Aanzicht dakvorm gelijk aan bestaand
- Nokhoogte gelijk aan bestaand



Grote Berg

straatgevel voorontwerp

De bevindingen van de commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Eindhoven op het structuurontwerp hebben we nader bestudeerd. In de het voorontwerp hebben de belangrijkste punten nader onderzocht.

Een van het belangrijkste uitgangspunt is om meer aan te sluiten bij de sfeer en de beleving van de Bergen en een evenwichtig en krachtig gevelbeeld te creëren voor fragment.

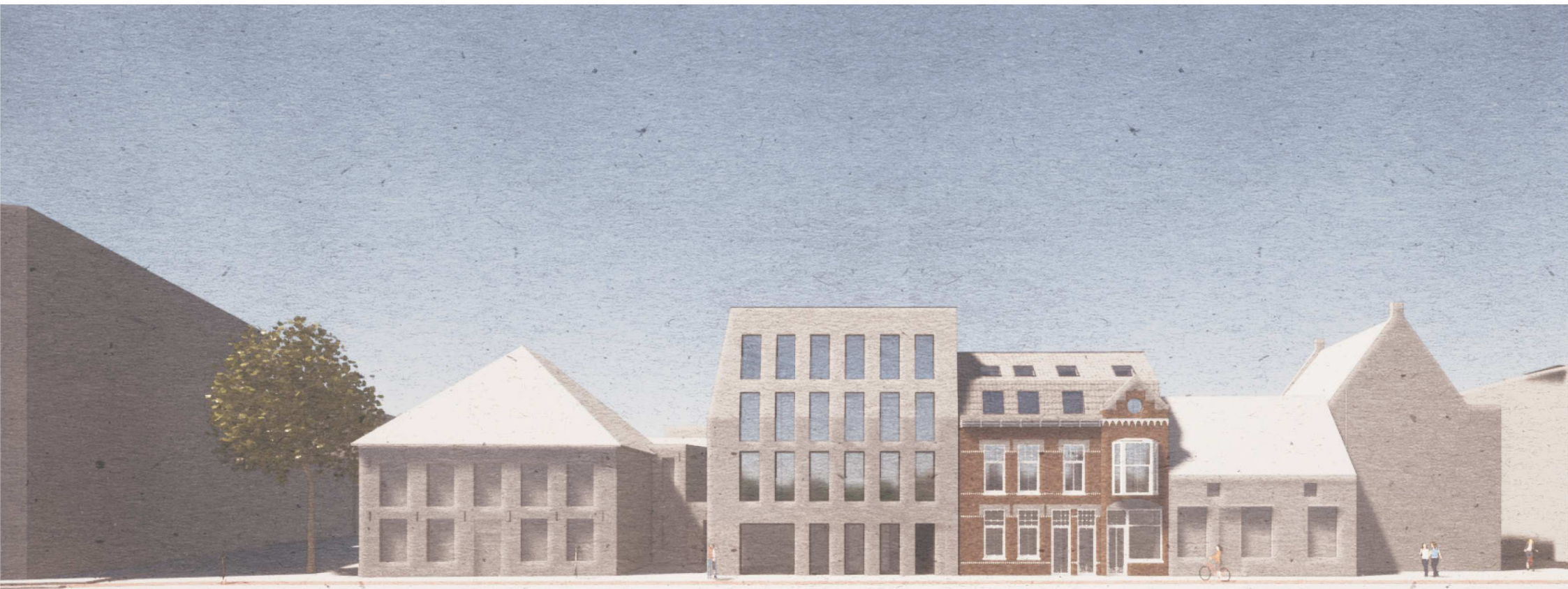
- **ritmiek ramen, evenwichtig en klassiek.**
- **Ramen terugliggend** in de gevel en scherpe kaders tpv gevelopeningen om het klassieke ritme te versterken
- **open/dicht verhouding meer in balans.** waardoor het het glas minder prominent aanwezig is en de baksteen architectuur beter tot z'n recht komt.
- **staand metselwerk accenten** verwerken in de plint voor een verfijnde sfeer op straatniveau.
- de hoogte van de knik

in de gevel hebben we onderzocht en gehandhaafd op de hoogte van de goot van het naastliggende pand om de eenheid tussen de panden continueren. We vinden tevens dat hierdoor het kopgeveltje van de te restaureren gevel extra belangrijk gemaakt wordt.

- De gevel van bouwdeel 9a-15 is **niet meer symmetrisch**. We maken een rechte overgang waar de panden 'zij aan zij' staan. En we maken een knik aan de zijde van de kazerne om deze meer

'lucht' te geven waardoor dit gemeentelijk monument beter tot z'n recht komt.

- De in het structuurontwerp positief beoordeelde entreepartij naar het binnenterrein, de verbinding met de nieuwbouw achter is in sterke mate verbeterd. Dezelfde geldt voor de gezamenlijke fietsenstalling en de maatvoering van de entree voor de auto en de fiets.



Grote Berg

straatgevel voorontwerp



Grote Berg

straatgevel voorontwerp





Gespreksverslag

Onderwerp: Ontwikkeling Grote Berg
Datum: 07-10-20
Aanwezig: [REDACTED] bewoner Luciferstraat 70-2
[REDACTED] diederendirrix
[REDACTED] Miba bouwmanagement

Het voorontwerp d.d. 15 juli 2020 is gepresenteerd. [REDACTED] spreekt zich positief uit t.a.v. de beoogde ontwikkeling. T.a.v. het voorliggende ontwerp de volgende aandachtspunten:

1. Aandacht voor de privacy van het dakterras van [REDACTED]. Een oplossingsrichting is een aanpassing van de erfscheiding van het project in de uitvoering van een groen scherm dat voorlangs het balkon loopt. Tevens kijken of er met het planten van nieuw groen slimme mogelijkheden zijn
2. [REDACTED] geeft aan een overgevoeligheid te hebben voor geluid. Hij voorziet diensgevolge persoonlijke overlast gedurende de bouwperiode.
3. Indien het plan in een verder stadium is zal er opnieuw overleg worden gepland met [REDACTED] om de voorgestelde oplossingen te bespreken.

Gespreksverslag

Onderwerp: Ontwikkeling Grote Berg

Datum: 07-10-20

Aanwezig: [REDACTED] huurder Grote Berg 23 en ook exploitant Dijk 19
[REDACTED] huurder Grote Berg 23 en ook eigenaar Goeth Vastgoed.
[REDACTED] Miba bouwmanagement

Het voorontwerp d.d. 15 juli 2020 is gepresenteerd. [REDACTED] spreken zicht positief uit over het project.

1. [REDACTED] (huurders) zijn onlangs een nieuwe horeca onderneming gestart op de locatie Grote Berg 23. De locatie Grote Berg 23 is in de toekomst ook een take away. Zichtbaarheid is daarom van belang tijdens de bouwperiode. [REDACTED] geeft een toelichting over hoe de bouwschutting eventueel gepositioneerd gaat worden. Eventueel zijn er mogelijkheden om eventueel aan reclame uiting te doen op het bouwboard. [REDACTED] zal in een later stadium het voorliggende bouwterrein nogmaals komen toelichten aan huurders.
2. Huurders zijn gewezen op de bouwdiepte en balkons van het aangrenzende nieuwe bouwblok. Huurders achten dit niet bezwaarlijk. Ook hebben de huurders aangegeven dat het mogelijk voor is voor de ontwikkelaar om tijdens de bouw door aannemer een steiger in de tuin te plaatsen.
3. Huurders vinden de tegelijkertijd lopende bouwprojecten, Deken van Someren, herprofilering Grote Berg en de voorliggende naastgelegen nieuwbouw, spannend v.w.b. de impact op hun nieuwe onderneming
4. [REDACTED] zal ook eigenaar van het pand Grote Berg 23 Timur Akkus informeren over de besproken ontwikkelingen.

Gespreksverslag

Onderwerp: Ontwikkeling Grote Berg

Datum: 09-11-20

Aanwezig: [REDACTED], de Kazerne
[REDACTED] de Kazerne
[REDACTED] de Kazerne
[REDACTED] de Kazerne
[REDACTED] diederendirrix
[REDACTED], diederendirrix
[REDACTED] Miba bouwmanagement

Het voorontwerp d.d. 5 november 2020 is gepresenteerd. De Kazerne spreekt zich positief uit t.a.v. de beoogde ontwikkeling. T.a.v. het voorliggende ontwerp de volgende aandachtspunten:

1. De Kazerne vraagt of het mogelijk is om de vluchtweg vanuit de expositiezaal, met deur naar de plangrens van het project, in de toekomst te kunnen blijven gebruiken. Uitgangspunt is aan dit verzoek mee te werken en te kijken naar de ruimtelijke consequenties.
2. De Kazerne vraagt voor aandacht voor de consequenties van daglichttoetreding in de expositiezaal, mocht in de toekomst het daklicht en raamopeningen nog gebruikt gaan worden. Ook toesturen het bezonningsdiagram.
3. De Kazerne vraagt aandacht voor de privacy en inkijk vanuit het project naar een aantal hotelkamers. Inkijk is niet gewenst, het plan hierop te controleren en aan te passen.
4. In de huidige situatie, i.v.m. de tijdelijke verhuur van de panden, staan er fietsen en containers in het voorsteegje, de Kazerne geeft aan dat dit ongewenst is. Hier zal via de beheerder van de panden aandacht voor worden gevraagd. In het verlengde hiervan ontstaat de suggestie om in het nieuwe plan deze toegang met een transparantie poort af te sluiten. Deze suggestie zal ook worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
5. De Kazerne geeft aan van hotelgasten klachten over geluidsoverlast te hebben gekregen van de tijdelijke bewoners van de panden aan de Grote Berg. Dit is uiteraard niet gewenst en zal worden terug gekoppeld aan de beheerder.

De aandachtspunten 1 t/m 4 worden door diederendirrix onderzocht en binnen 2-3 weken wordt een terugkoppeling aan de Kazerne verstuurd.

Gespreksverslag

Onderwerp: Ontwikkeling Grote Berg

Datum: 12-11-20

Aanwezig: [REDACTED] bewonersvereniging de Bergen
[REDACTED], bewonersvereniging de Bergen
[REDACTED] gebiedcoördinator gemeente Eindhoven
[REDACTED] diederendirrix
[REDACTED] diederendirrix
[REDACTED] Miba bouwmanagement

Het voorontwerp d.d. 5 november 2020 is gepresenteerd.

- [REDACTED] spreekt zich namens bewonersvereniging de Bergen positief uit t.a.v. de beoogde ontwikkeling.
- [REDACTED] geeft een toelichting is over de positieve gesprekken met de Kazerne en de buurman [REDACTED].
- De volgende stap in het proces is de communicatie is een digitale inloopavond voor de omwonenden.
- Bewonersvereniging de Bergen heeft aangegeven dat het niet nodig is om het ontwerp is intern met de achterban te bespreken.
- [REDACTED] zal in overleg met [REDACTED] het uit te nodigen gebied voor de omwonenden bepalen. Ook zal de uitnodiging worden afgestemd.
- [REDACTED] vraagt aandacht voor een goede voorbereiding t.a.v. het onderwerp parkeren. Hij verwacht vanuit de omgeving veel aandacht voor dit onderwerp.

Asten, 02-12-20

Project : Bouwinitiatief aan Grote Berg 11-21
Betreft : Digitale informatieavond

Geachte heer/mevrouw, beste bewoner/gebruiker,

Afgelopen jaar zijn de ontwikkelaars Dunavast en HH Invest, samen met architect Diederendirrix, landschapsarchitect Lubbers en MIBA Bouwmanagement, geïnspireerd doende geweest om te komen tot een bouwinitiatief aan de Grote Berg 11-21. Het betreft de panden aan de Grote Berg en het bijbehorende achterliggende parkeerterrein. In het voorliggende initiatief is voorzien in de nieuwbouw van 26 gestoffeerde appartementen in het vrije sector huursegment. Graag informeren wij u nader over de huidige stand van zaken, de uitgangspunten voor het plan en het voorliggende ontwerp.

In verband met de huidige situatie omtrent Covid-19 zijn wij genoodzaakt een digitale informatieavond te organiseren. Deze avond zal worden gepland op **maandag 14 december van 19:00 tot 20:00 uur en van 20:00 tot 21:00 uur**. Om alle omwonenden de gelegenheid te geven het plan in te zien en ruimte te geven voor het stellen van vragen, zullen wij de projectpresentatie en aansluitend het stellen van vragen in twee groepen plannen. U kunt zich aanmelden voor deze avond door een e-mail te sturen met uw naam en adres naar [redacted] onder vermelding van **"Informatieavond Grote Berg"**.

Het aanmelding voor deze bijeenkomst kan tot **donderdag 10 december 18:00**. Bij aanmelding, kunt u aangeven welk van bovenstaand tijdsbestek uw voorkeur heeft. Op **vrijdag 11 december**, ontvangt u een mail van ons, met de link en informatie over de bijeenkomst. Via deze link kunt u met het programma MS Teams deelnemen aan de informatieavond.

Wij zullen uw e-mailadres enkel gebruiken voor het toesturen van een link. Graag vernemen wij in uw reactie u of u in het vervolg ook per mail op de hoogte gehouden wil worden van de ontwikkelingen van het project.

Tijdens de informatieavond zal u meer informatie ontvangen over de afwegingen die ontwikkelaars Dunavast, HH invest en architect Diederendirrix in afstemming met de gemeente Eindhoven hebben gemaakt om te komen tot het huidige schetsontwerp. Graag willen wij u tevens informeren over het komende proces. Wij nodigen uit om met ons van gedachte te wisselen over ons initiatief en hopen u digitaal te mogen ontmoeten.

Heeft u nog vragen dan kunt contact opnemen via [redacted] of telefoonnummer [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
projectleider



Gespreksverslag

Onderwerp: Ontwikkeling Grote Berg

Datum: 14-12-20

Aanwezig: MS Teams

[redacted] Bergstraat 66
[redacted] Grote Berg 42F
[redacted] Luciferstraat 66
[redacted] Luciferstraat 68
[redacted] gemeente Eindhoven
[redacted] voorzitter bewonersvereniging de Bergen
[redacted] bewonersvereniging de Bergen
[redacted] Dunavast
[redacted] diederendirrix
[redacted] diederendirrix
[redacted] Miba bouwmanagement

Niet aanwezig: wel aangemeld

[redacted] Grote Berg 16
[redacted]
[redacted] journalist de Bergen/ED

- [redacted] geeft een toelichting over Dunavast en de beoogde doelstellingen op deze locatie als ontwikkelaar.
- Het voorontwerp d.d. 09 december 2020 is gepresenteerd door [redacted].
- [redacted] geeft een toelichting over de twee parkeerplaatsen met deelauto's en de beoogde planning. Start RO procedure eind januari. Bestemmingsplan verlening en bouwvergunning voor de bouwvak 2021. Bouwtijd ongeveer 1 jaar.
- De reactie van de omwonenden op de presentatie is positief.

Vragen/opmerkingen:

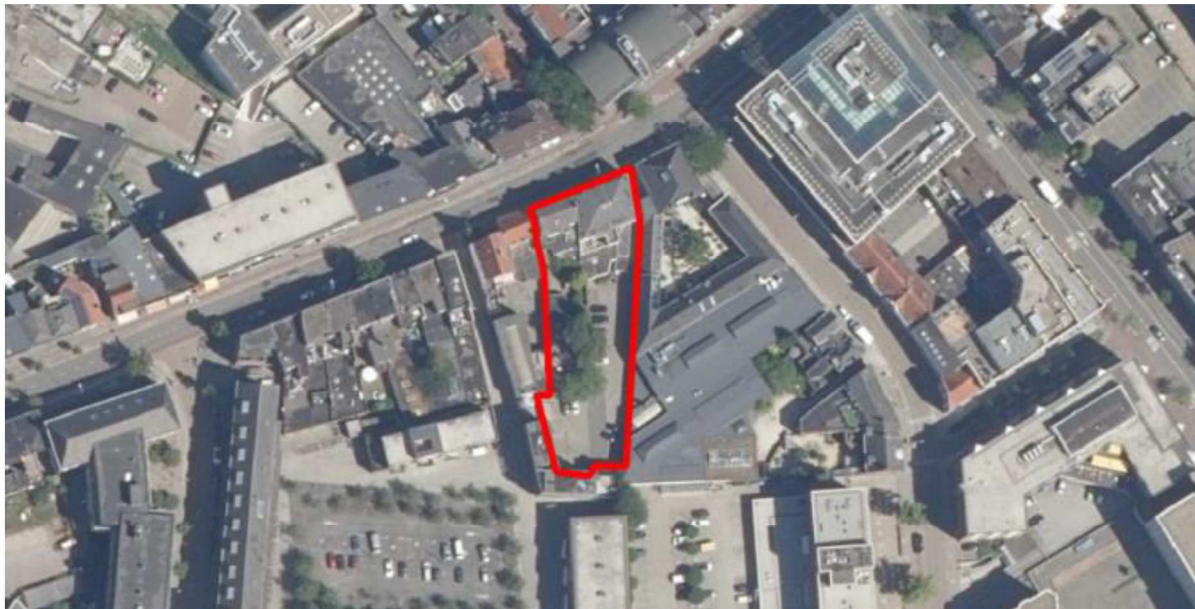
1. [redacted] bewonersvereniging de Bergen:
"Is dit een seniorenhof, een zogenaamd krasse knarren initiatief"
Antwoord: Nee, niet exclusief, het project is voor een brede doelgroep.
2. [redacted] Grote Berg 42F:
"Het project ziet er netjes uit, hoe groot zijn de appartementen?"
Antwoord: gemiddeld 80m2, 2 kamers.
"Gaat het bouwverkeer aan de Deken van Somerenstraat en dit project niet voor onvoorziene situaties leiden?"
Antwoord: Nader te onderzoeken, het is waarschijnlijk dat het bouwverkeer voor project aan de Deken van Somerenstraat wordt bevoorradat vanuit de Edenstraat.
3. [redacted] Bergstraat 66:
"Geen vragen, een mooie presentatie"
4. [redacted] Luciferstraat 68
"Geen vragen"
5. [redacted] gemeente Eindhoven
"Geen vragen."
[redacted] geeft verder toelichting over zijn rol om o.a. de communicatie omtrent het project in de buurt te bewaken.

Reactie op Projectontwikkeling de Grote Berg

28-12-2020, tav [REDACTED] (MIBA bouwmanagement BV)

Op 15 september 2020 kreeg TGE de eerste plannen gepresenteerd voor het project aan de Grote Berg 13 – 21, in het centrum van Eindhoven.

Het plangebied bestaat momenteel uit een 2-tal woonhuizen in het noorden van het plangebied, en een verharde binnenplaats met parkeergelegenheden in het zuiden van het plangebied. Verder bevindt zich opgaand groen en een opstal, in de vorm van een schuur, tegen de westelijke erfgrans. In afbeelding 1 is een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1. Plangebied rood omrand.

De initiatienemer is voornemens een 2-tal appartementencomplexen te realiseren binnen het plangebied. Een van de appartementencomplexen zal aan de noordzijde van het plangebied ontstaan. Een van beide woningen wordt gesloopt, en samen met een interne verbouwing van naastgelegen woning, zullen hier 11 appartementen worden gerealiseerd. Op de binnenplaats zal een complex met in totaal 16 appartementen worden gerealiseerd. Een overdekte fietsenstalling, met plaats voor 110 fietsen, zal beide complexen verbinden. Tevens zal er een groen woonhof worden aangelegd op de binnenplaats. Hiervoor zal al het huidige opgaand groen moeten verdwijnen.



Afbeelding 2. Een beeld van de toekomstige situatie.



Afbeelding 3. Twee woonhuizen tegen de noordelijke erfgrens van het plangebied, gezien vanaf de 'Grote Berg'. Het woonhuis links betreft Grote Berg 13-15, het woonhuis rechts betreft Grote Berg 17-21

Afweging

Over het geheel was TGE positief over het plan, voornamelijk vanwege het zorgvuldige groenplan, met groene gevels en groene daken. Deze zijn, zeker in de groenarme binnenstad, van groot belang

vanwege tal van “ecosysteem diensten”: verkoeling, luchtzuivering, geluidsdemping, waterberging, biodiversiteit, natuurlijke plaagbestrijding, en gezondheid en leefbaarheid voor bewoners.

De volgende adviezen en ideeën wil TGE graag in dit stadium meegeven:

Bestaande bomen, kap en compensatie

Op het huidige achtererf staan 5 bomen. De kroonprojecties van alle bomen overlappen met de nieuwbouw op het huidige parkeerterrein. Allen zullen dus moeten wijken voor de ontwikkeling. TGE heeft met een boomexpert gekeken naar de bomen, om te kunnen oordelen over mogelijke verplantbaarheid. Voornamelijk de Acer is een goed verplantbare soort. Echter door het achterstallige onderhoud van de boom bleek dit onmogelijk.



Afbeelding 4. Veldesdoorn (*Acer Campestre*) op het achtererf.

Vanwege hun ligging op een perceel >500 m², zijn alle bomen kapvergunning plichtig volgens de Verordening Bomen 2015 van de gemeente Eindhoven. Pius Floris heeft een boominventarisatie en waardebepaling gedaan van de bomen. Hieronder een overzicht.

Boom nr.	Boomsoort	Conditie	StamØ in cm	Hoogte	Boomwaarde in Euro
1	Prunus laurocerasus	redelijk	16-23	6	603,00
2	Acer campestre	goed	36-30	12-14	4.236,00
3	Thuja	redelijk	36	12-14	1.237,00
4	Chameacyparis lawsoniana	matig	43	10	466,00
5	Prunus cv.	dood	19-15	6	0,00
				TOTAAL	6.542,00

De Verordening Bomen legt voorts een compensatieplicht op voor de bomen. Om de hoogte van het compensatiebedrag voor herplant en financiële compensatie te bepalen wordt de monetaire waarde van de bomen als uitgangspunt genomen. De kosten van de herplant moet daarbij ten minste gelijk zijn aan de monetaire waarde van de bomen. In dit geval dus 6.542 EUR.

In het compensatieplan hebben we vooral gelet op de kwaliteit van de nieuwe bomen, de groeiplaatsinrichting, het te bereiken bladvolume en het groen beeld wat daarmee wordt gecreëerd. TGE kan stellen dat er een goede kwaliteit compensatieplan ligt. Gedacht is aan bodembedekkers, bloeiende vaste planten, heesters, bomen, en klimplanten langs muren en balkons. Ook wordt de nieuwbouw voorzien van groene daken met sedumbedekking. Met het eindbeeld van dit groenplan gaat het stedelijk groen er netto op vooruit qua biodiversiteit en qua ecosysteem diensten, en wordt de monetaire waarde van de te kappen bomen ook ruimschoots gecompenseerd. Vandaar dat TGE hierin positief adviseert.

Flora en Fauna

Tijdens het flora en fauna onderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming zijn huismussen waargenomen in het huidige opgaand groen binnen het plangebied. Het opgaand groen is daarin omschreven als “essentieel leefgebied” voor huismussen, wat inhoudt dat zij niet kunnen overleven zonder dit leefgebied, ook niet voor korte periode. Deze conclusie is voornamelijk getrokken aangezien er binnen een straal van 200 meter weinig ander geschikt habitat aanwezig is. Tijdens de bouwwerkzaamheden zal daarom te allen tijde geschikt groen aanwezig moeten zijn om deze lokale populatie huismussen te ondersteunen. De inrichting van het groene woonhof is al wel goed afgestemd op de mussen.

Ook is onderzocht of er gebouwbewonende vleermuissoorten gebruik maken van de huidige bebouwing. Dat bleek niet het geval.

Met het oog op de huismussen, alsmede de ontwikkelplannen in het centrum rond vergroening en betere ondersteuning van flora en fauna, raden we aan om faunavoorzieningen voor vogels en vleermuizen mee te nemen in het huidige ontwerp. TGE en aangesloten groepen willen graag adviseren over mogelijkheden en locaties voor faunavoorzieningen in en aan de gebouwen.

In het centrum van Eindhoven is een centrale ontwikkel-opgave om groen “de stad in te trekken”. Er moeten veel meer groene verbindingen komen als “corridors” voor vlinders, bijen en vogels. TGE let daarom altijd op of er connecties te maken zijn met andere groengebieden rondom het plangebied. In dit geval is dat het Luciferplein, waar ook vergroening plaats zal vinden de komende tijd. Aangezien er verder nog weinig kwalitatief groen in de omgeving is, raden we aan om zoveel mogelijk kleine biotopen te creëren op deze 2 terreinen samen, om zoveel mogelijk winst te behalen voor biodiversiteit, en dus ook plaagbestrijding. Veel elementen zijn al in het plan aanwezig, maar 2 elementen zouden nog een duidelijke verrijking zijn: dood hout, en water (een vijvertje). Voor het eerste, kunnen de te kappen bomen bijvoorbeeld gebruikt worden op het sedumdak, of verwerkt worden tot padbegrenzers of bankjes in de tuin. Dit dode hout zal veel soorten insecten ondersteunen, en daarmee de insect-etende soorten die van hen afhankelijk zijn. Water is op deze locatie voornamelijk nodig als drinken voor insecten en vogels, en eventueel ook om levensstadia van insecten te ondersteunen die onder water leven, of om waterplanten te introduceren in het plan. Een plek waar jaarrond water beschikbaar is, zou daarom het hele gebied ecologisch versterken.

Bodem en water

Positief is dat het hemelwater van de daken in het nieuwe plan wordt opgevangen in de binnentuin. Waterhuishouding in de bodem zal echter lastig zijn, zeker de eerste jaren, wanneer de nieuwe aanplant niet kan profiteren van de water-bufferende werking die bestaand groen heeft ontwikkeld.

Enkele adviezen:

- Erg belangrijk is om verdichting van de bodem te voorkomen tijdens de bouw. Een verdichte bodem kan geen water meer opnemen, en voorkomt ook dat bomen of planten kunnen wortelen. Nieuwe bomen zullen dan niet aanslaan, en bestaande bomen kunnen “stikken”. Neem daarom maatregelen om verdichting van de bodem te voorkomen tijdens bouwwerkzaamheden.
- Op de plek van het hof, is nu verharding aanwezig. De verharding, maar ook het substraat daaronder zal worden weggehaald, wat kans biedt om een hoge kwaliteit grond terug te brengen. Een hoge kwaliteit grond zal de nieuwe aanplant helpen aanslaan. Grond met een hoog organische stof gehalte (humusrijk).
- Bodemleven moet verder gestimuleerd worden door extensief beheer – laat bladafval/ snoeiafval/ afstervende plantendelen zoveel mogelijk liggen om de bodem te voeden.
- Om wateroverlast te voorkomen tijdens piekbuien, en beplanting minder afhankelijk te maken van bewatering in periodes van droogte, kan ook gedacht worden aan technische oplossingen onder de grond, zoals infiltratiekratten. Het feit dat de bodem toch totaal open moet, biedt daar ook de mogelijkheid toe. Infiltratiekratten bergen het regenwater onder de grond, en staan dat vervolgens vertraagd af aan de daarboven gelegen beplanting.
- Dergelijke wateropslag is ook mogelijk onder het sedumdak.

Betrekken van bewoners

Het is nuttig om in een vroeg stadium bewoners mee te nemen in het groenplan, en eventuele wensen te verwerken. Informeer daarbij ook over de motivatie in de plantkeus, en de onmisbare ecosysteem diensten die de tuin zal leveren in de binnenstad (zoals hierboven beschreven - verkoeling, luchtzuivering, geluidsdemping, waterberging, biodiversiteit, natuurlijke plaagbestrijding, en gezondheid en leefbaarheid voor bewoners). Dit zorgt voor draagvlak en eigenaarschap bij de toekomstige zorg en beheer van de tuin.

Conclusie

Het project aan de Grote Berg is een toekomstbestendig project dat past binnen de groene ambities van de gemeente Eindhoven. We kijken uit naar het vervolg.

Namens Trefpunt Groen Eindhoven,



Geachte heer/mevrouw, beste bewoner/huurder,

Wij zijn verheugd mede te delen dat het bouwinitiatief aan de Grote Berg 9-21, na een jaar van ogenschijnlijke luwte, opnieuw in de volgende fase is gekomen. Het project betreft de panden aan de Grote Berg en het bijbehorende achterliggende parkeerterrein. In het uiteindelijke plan is voorzien in 27 gestoffeerde appartementen in het huursegment.

In december 2020 hebben wij, indien u gebruik heeft gemaakt van onze digitale inloopavond, onze plannen aan u gepresenteerd. Het plan is nadien verder in detail uitgewerkt. Ook is er met de gemeente Eindhoven overeenstemming bereikt over de huurprijzen. Graag informeren wij u nu nader over de laatste stand van zaken alvorens wij overgaan tot de indiening van de vergunningsaanvraag.

De ontwikkelaars Dunavast en HH Invest nodigen u daartoe uit voor de inloopavond op **woensdag 16 februari van 19:00 tot 20:30** op de projectlocatie aan de Grote Berg 13.

Heeft u vragen dan kunt contact opnemen via [REDACTED] of telefoonnummer [REDACTED].

Met vriendelijke groet

[REDACTED]
projectleider

Nieuwbouw Grote Berg 11-21¹

MIBA Bouwmanagement heeft twee weken geleden het definitief ontwerp gepresenteerd van de geplande nieuwbouw op de Grote Berg 11 t/m 21. De oplevering van het complex met in totaal 27 wooneenheden is naar verwachting begin 2024. De nieuwbouw komt op de plaats van vijf bestaande panden. Deze verkeren in zeer slechte staat van onderhoud en zullen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De voorgevel van het uit 1911 stammend pand (nr. 17-19-21) wordt ná de sloop weer opgebouwd in zijn oorspronkelijke staat. Eén van de 27 nieuwe wooneenheden betreft de uitbreiding van een bestaande woning aan het Luciferplein die aan de achterzijde grenst aan het nieuwe appartementencomplex dat inclusief begane grond vier woonlagen heeft.

Binnentuin

De twee- en driekamerappartementen van ca. 50 tot ruim 70 vierkante meter worden verhuurd met prijzen in de midden- en vrije huursector. Enkele appartementen op de bovenste verdieping krijgen de beschikking over extra ruimte en een eigen dakterras.

De bewoners van het hele complex kunnen gebruikmaken van een binnentuin met veel groen. De toegang voor alle appartementen bevindt zich aan de Grote Berg in een gebouw met 11 wooneenheden. Op een schuin naar achteren stekend tweede gebouw (achter de oude gevel) komen de resterende 15 appartementen met aan de achterzijde de binnentuin.

Opmerkelijk detail in het ontwerp is het ontbreken van parkeerplaatsen voor de bewoners.

Projectleider Cyriel Heemels: "De bewoners kunnen gebruikmaken van twee elektrische auto's die een eigen inpandige parkeerplaats hebben. Ook komt er in het gebouw een stalling voor (brom-)fietsen."

Ritme

De Eindhovense architect [REDACTED] van Diederendirrix Architectuur en Stedenbouw tekende voor het ontwerp en lichtte dat toe tijdens de presentatie. "Mijn keus voor zowel een nieuw modern, redelijk strak vormgegeven woonblok en daarnaast de nieuwbouw van het tweede gebouw te 'verbergen' achter de fraaie voorgevel van het naast liggende pand past in mijn beleving bij het 'ritme' van de bestaande bebouwing in de straat. De panden op de Grote Berg zijn merendeels 'individueel', niet overheersend door hun volume en sluiten daardoor niet perse aan op de panden ernaast. Om dat ritme, die afwisseling te behouden, heb ik gekozen voor nieuwbouw in combinatie met een stukje bestaande bebouwing."

Tijdpad

Ontwikkelaar MIBA Bouwmanagement wil nog voor de bouwvakvakantie starten met de sloop van de panden. De tweede helft van dit jaar wordt gebruikt voor de diverse benodigde vergunningen en procedures zoals de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan, laat [REDACTED] weten. "Vervolgens hopen we eind dit jaar te kunnen beginnen met de nieuwbouw die ongeveer één jaar of iets langer in beslag zal nemen. Dat betekent dat de oplevering eind 2023, begin 2024 is. De bouwtijd is waarschijnlijk iets langer dan normaal vanwege de binnenstedelijke locatie."

¹) Bron: Bergen Bulletin – Februari 2022