

Betreft: Verslag Informatiebijeenkomst Scheidingstraat106-108, op 14 april.

Eindhoven, 8 april 2022,

Op donderdag 7 april 2022 heeft Magis Vastgoed een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden in het huidige Hanique Natuursteenbedrijf, locatie Scheidingstraat 106-108 te Eindhoven.

De avond is georganiseerd met als doel om kennis te maken en met de omgeving in gesprek te gaan over de mogelijke aandachtspunten bij de planuitwerking. In dit verslag wordt een beknopte samenvatting gegeven van de belangrijkste besprekpunten welke gedurende de avond aan bod zijn gekomen.

Tijdens de avond zijn ca. 20-25 omwonenden langsgelopen. Voornamelijk bewoners van de koopwoningen waarvan de achtertuinen aan de locatie grenzen. In algemene zin werd positief gereageerd op de organisatie en het initiatief om in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling in overleg te treden. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming lijkt ook positief te worden ontvangen.

5.1.2e

Belangrijkste besprek/aandachtspunten

Op de maquette (zie foto in de bijlage) is het project gepresenteerd bestaande uit 13 grondgebonden woningen opgebouwd uit 3 lagen met een plat dak en 4 appartementen ter plaatsen van de bestaande woning aan de Scheidingstraat.

Het parkeren voor bewoners is opgenomen op het eigen terrein, bezoekers parkeren zou in de bestaande openbare ruimte plaatsvinden.

Tussen de woningen komt een voetpad en groene inrichting. Daarnaast worden de bergingen van de woningen geclusterd om zoveel mogelijk ruimte over te houden voor groen en parkeren.

De belangrijkste besprek/aandachtspunten:

Parkeren in de omgeving

Een van de meest genoemde aandachtspunten is het parkeren. De bestaande parkeervoorziening achter het appartementencomplex aan de ring is betaald parkeren en hierdoor parkeren de bewoners hiervan in de omliggende straten waar het parkeren gratis is. Dit zorgt voor een hoge parkeerdruk en daar hebben de omwonenden hinder van. De zorg wordt geuit dat met de komst van nieuwe woningen de parkeerdruk verder toeneemt.

Reactie: Er zal onderzocht worden wat de huidige parkeerdruk is en wat het effect is van de beoogde nieuwbouwontwikkeling. Een groot deel van het parkeren zou op eigen terrein worden opgelost, maar een deel (bezoekers) in de openbare ruimte. Gelet op de overlast welke reeds wordt ervaren door de bestaande bewoners is dit een belangrijk aandachtspunt.

Zon/ schaduw

Er is reeds een bezonningsstudie uitgevoerd op basis van het huidige concept plan. Hieruit lijkt de toename van schaduw minimaal te zijn.

Actie: Bij de uitwerking zal een vergelijking worden gemaakt met de situatie op basis van de huidige bebouwing en wordt een vergelijking gemaakt met de beoogde nieuwbouwontwikkeling. Op basis hiervan kunnen de verschillen inzichtelijk worden gemaakt en kan worden vastgesteld in hoeverre sprake zou zijn van een toename van schaduw.

Afval

Afvalinzameling is benoemd als aandachtspunt.

Reactie: Op dit moment is nog niet duidelijk hoe of waar de afvalinzameling wordt georganiseerd. Dit zal bij de uitwerking nader worden bepaald.

Erfafscheidingen

Er wordt gevraagd of de gemetselde muur, welke als erfafscheiding dient, behouden blijft.

Reactie:

Op basis van de huidige plannen blijft de bestaande muur c.q. erfafscheiding behouden. Er zijn ook geen voornemens om de muur te slopen.

Geluid

Er wordt aangegeven dat er veel geluidsoverlast is van de bewoners van het appartementencomplex aan de ring naar de bestaande achtertuinen. Men is bezorgd of dit verder zal toenemen.

Reactie:

Ten opzichte van de werkzaamheden van het huidige bedrijf wordt er met de nieuwe woonbestemming geen extra geluidsoverlast verwacht, immers de bestaande en nieuwe achtertuinen worden tegen elkaar geplaatst.

Uitzicht vanuit de nieuwe woningen op de bestaande tuinen

Er wordt een zorg geuit over overlast door inkijk in de achtertuinen vanuit de nieuwbouwwoningen.

Reactie: Omdat gekozen wordt voor grondgebonden woningen wordt met name op de begane grondverdieping geleefd. Op de eerste en tweede verdieping worden slaapkamers en badkamer gesitueerd en er komen geen balkons of gallerijen. In die zin wordt hinder door inkijk niet verwacht. Een verdere uitwerking van het plan zal hier inzicht in geven.

Hoogte van de bebouwing en kapvorm

De bouwmassa bestaande uit drie lagen met een plat dak wordt door sommigen ervaren als een zware massa.

Reactie: bij het uitwerken van het plan zal worden onderzocht of het gebouw een plat dak krijgt of een andere kapvorm. Daarbij zullen dan ook gevels worden ontworpen waardoor het volume ook minder massaal overkomt dan het dichte blok zoals weergegeven op de maquette.

Fietsen voor de appartementen aan de Scheidingstraat

Er wordt opgemerkt dat voor de bestaande appartementen veel fietsen op de stoep staan. De zorg wordt geuit dat dit ook gebeurt bij de beoogde appartementen aan de Scheidingstraat.

Reactie: Het is lastig om te borgen dat er nooit fietsen aan de voorzijde van de appartementen komen te staan, echter de omvang van het aantal appartementen is hierbij aanzienlijk lager. In de uitwerking zal worden onderzocht wat mogelijkheden zijn om overlast te beperken.

Vervolgproces

Magis Vastgoed zal de komende maanden benutten om het plan verder uit te werken en de benodigde onderzoeken uit te voeren. Daarbij worden ook de gesprekken met o.a. de gemeente opgestart.

Op het moment dat het plan concreter is zal opnieuw het initiatief worden genomen om een informatiebijeenkomst met de omwonenden te organiseren. Naar verwachting is dat ergens in de 2^e helft van 2022.

Tot slot willen we de bezoekers van de informatiebijeenkomst danken voor hun komst, de input en de prettige kennismaking.

Namens het team van Magis Vastgoed,

5.1.2e | 5.1.2e

Bijlage 1: Foto Maquette

Bijlage 1 Foto Maquette



Betreft: Verslag Informatiebijeenkomst Scheidingstraat106-108, op 24 januari 2023.

Eindhoven, 30 januari 2023,

Op donderdag 24 januari 2023 heeft Magis Vastgoed een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden in het huidige Hanique Natuursteenbedrijf, locatie Scheidingstraat 106-108 te Eindhoven.

De avond is georganiseerd met als doel om de omwonenden door middel van een dialoog een update te geven inzake de plannen voor het perceel aan de Scheidingstraat 106-108. Daarnaast hoort de initiatiefnemer graag wat de omwonende van het plan vinden. In dit verslag wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste besprekpunten welke gedurende de avond aan bod zijn gekomen.

Van de 280 genodigden zijn er 10 - 15 omwonenden aanwezig, voornamelijk bewoners van de koopwoningen waarvan de achtertuinen aan de locatie grenzen en enkele bewoners van het appartementencomplex, gelegen aan de Boutenslaan aanwezig. Vanuit de initiatiefnemer waren FAAM Architecten(hierna: FAAM), GRIP Gebiedsontwikkeling(hierna: GRIP) en Magis Vastgoed aanwezig.

De initiatiefnemer opende de bijeenkomst met een korte samenvatting wat er de afgelopen maanden is gebeurd met de planvorming van het ontwikkelgebied. De gesprekken die met de gemeente Eindhoven zijn geweest hebben geleid tot een aangepast plan. Vervolgens heeft FAAM het aangepaste plan toegelicht aan de bewoners. Tot slot heeft GRIP Gebiedsontwikkeling het e.e.a. toegelicht op de bestemmingsplanprocedure en de verdere gang van zaken in relatie tot het bestemmingsplan. GRIP heeft daarnaast aangegeven dat in de procedure ook formele beroepstermijnen zijn, waar de bewoners zienswijzen of beroepen kunnen indienen op het plan.

- ***Nieuw ontwerp***

Op de maquette en de aanwezige banners is het nieuwe ontwerp gepresenteerd bestaande uit 13 grondgebonden woningen. 7 grondgebonden woningen bestaande uit 2 woonlagen met een plat dak en eigen tuin. Aan de overzijde zijn 6 grondgebonden woningen opgenomen bestaande uit 3 lagen met een eigen dakterras. Het bestaande woonhuis bij de ingang van het perceel maakt plaats voor een kleinschalig appartementencomplex van 4 appartementen.

Het parkeren voor bewoners is opgenomen op het eigen terrein, doormiddel van reguliere parkeerplaatsen en in het meest recente plan zijn 2 deelauto's voorzien. Bezoekers parkeren zou in de bestaande openbare ruimte plaats kunnen vinden mits hiervoor ruimte is. Naar aanleiding van de parkeerdrukmeting blijkt dat bezoekersparkeren in de openbare ruimte kan plaatsvinden. Tussen de woningen komt een voetpad en groene inrichting. Daarnaast worden de bergingen van de woningen geclusterd om zoveel mogelijk ruimte over te houden voor groen en parkeren.

De belangrijkste bespreek/aandachtspunten:

- ***Parkeren in de omgeving***

Een van de meest genoemde aandachtspunten is wederom het parkeren. De bestaande parkeervoorziening achter het appartementencomplex aan de ring is betaald parkeren en hierdoor parkeren de bewoners hiervan in de omliggende straten waar het parkeren gratis is. Dit zorgt voor een hoge parkeerdruk en daar hebben de omwonden hinder van.

De zorg wordt geuit dat met de komst van nieuwe woningen de parkeerdruk verder toeneemt. Initiatiefnemer heeft een parkeeronderzoek laten uitvoeren waaruit blijkt dat ze aan het parkeerbeleid voldoet.

Reactie: De bewoners reageren cynisch op de resultaten van het parkeeronderzoek. Zij geven aan dat het momenteel ontzettend druk is en dat de beoogde ontwikkeling voor nog meer parkeerdruk zal zorgen. Bewoners parkeren eenmaal graag voor hun eigen voordeel echter wordt een afstand van 100 meter lopen acceptabel geacht volgens het gemeentelijk beleid. Voor de parkeerdruk is een parkeerdrukmeting uitgevoerd op basis van het gemeentelijke beleid. Het onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijke partij en toegevoegd bij het bestemmingsplan.

- ***Zon/schaduw***

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd op basis van het nieuwe plan. Hieruit lijkt de toename van schaduw minimaal te zijn.

Actie: Bij de uitwerking zal een vergelijking worden gemaakt met de situatie op basis van de huidige bebouwing en wordt een vergelijking gemaakt met de beoogde nieuwbouwontwikkeling. Op basis hiervan kunnen de verschillen inzichtelijk worden gemaakt en kan worden vastgesteld in hoeverre sprake zou zijn van een toename van schaduw.

Verder wordt er een controle uitgevoerd voor de bezonning begane grond van het bestaande appartementencomplex. Daarnaast voldoet de nieuwe ontwikkeling volgens de bezonningsstudie aan de Haagse Norm en voldoet de ontwikkeling op het vlak van zon/schaduw aan de randvoorwaarde waaraan voldaan dient te worden.

- ***Afval***

Afvalinzameling is wederom benoemd als aandachtspunt.

Reactie: Er is op eigen terrein ruimte voor de afvalinzameling. Op detailniveau heeft dit onderdeel nog een slag te maken. Er zal nog een overleg plaatsvinden met Cure. Daarnaast heeft de afvalinzameling nu voorzien binnen het gebouw, wat voor de omgeving wenselijk is. Echter op het gebied van afval dient nog het e.e.a. te worden uitgezocht om tot een definitieve keuze te komen.

- ***Uitzicht vanuit de nieuwe woningen op de bestaande tuinen & privacy***

Er wordt een zorg geuit over overlast door inkijk in de achtertuinen vanuit de nieuwbouwwoningen. Met name de privacy in relatie tot de dakterrassen. De directe buren

geven aan dat de raamkozijnen welke zijn ingetekend een enorme impact zal hebben op hun eigen privacy.

Actie: FAAM gaat een studie maken om te kijken of deze ramen kunnen vervallen of dat ze het onmogelijk gaan maken om door die ramen te kijken, maar waar wel lichtinval komt. Het is namelijk niet de bedoeling van de initiatiefnemer dat er meer inkijk komt in de tuinen van de omwonende.

- ***Hoogte van de bebouwing***

De bouwmassa bestaande uit drie lagen met een plat dak wordt door sommigen ervaren als een zware massa. De omwonenden zijn erg blij dat het gebouw aan de zuidkant naar 2 lagen is verlaagd. Daarnaast begrijpt een deel van de bewoners dat de noordelijke woningen gedeeltelijk een derde laag hebben gekregen zodat het getrapsgewijs vanuit de Boutenslaan lager wordt.

Reactie: bij het uitwerken van het plan zal worden onderzocht op welke wijze we zoveel mogelijk rekening kunnen houden met de privacy van de omwonenden.

- ***Vervolgproces en informeren buurt***

Vanuit de buurt is gevraagd of de initiatiefnemer de buurt op de hoogte wil houden van de ontwikkelingen en op de hoogte houden van wanneer het bestemmingsplan ter inzage ligt.

Daarnaast zouden de omwoners het prettig vinden als er informatie wordt gedeeld op de projectwebsite.

Namens het team van Magis Vastgoed,

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 3