

Gemert, februari 2023

Herijkt verslag participatiegesprekken

Herontwikkeling Croy 19-25 te Eindhoven

Allereerst nogmaals dank voor het persoonlijke gesprek dat we met u mochten hebben. Wij hebben u op 7 februari jl. het verslag toegezonden van de reeks eerste persoonlijke gesprekken met eigenaren en gebruikers uit de directe omgeving van de beoogde herontwikkeling van Croy 19-25 met het verzoek dit op volledigheid te controleren. Naar aanleiding van het verzoek de opmerkingen wat uitgebreider en specifiekier te omschrijven sturen wij u hierbij het herijkte verslag met daarin onder 'Verslag' en 'Vervolg' enkele aanpassingen.

Initiatief

VDG property development is voornemens om het gebied Croy 19 t/m 25 te transformeren naar een hybride werkgebouw voor gecombineerde tech ontwikkel- en maakbedrijven waar ruimte is voor bedrijfshal, laboratoria en ondersteunende kantoorruimtes met een totale grootte van 22.500m².

Het parkeren is gelegen in het souterrain. Daarop staan geschakelde hallen, een lobby met daarboven een opgetilde plint met faciliteiten. Bovenop de opgetilde plint komt een groen- retentiedak waarin een 5-tal volumes komen te staan. Het plan ambieert niet alleen de toekomstige gebruikers te dienen maar bied onder andere kansen om Croy meer zichtbaarheid te geven, te vergroenen en een attractiever werkklimaat in de omgeving te ontwikkelen.

Principeverzoek

Om gevoel te krijgen bij de bestuurlijke wenselijkheid en haalbaarheid hebben we de gemeente middels de zogenaamde intake gevraagd om het initiatief te beoordelen. Het plan is voorgelegd aan het Team Ruimtelijk Integraal Advies (TIRA) van de gemeente welke positief hebben gereageerd op het initiatief.

Het initiatief past op dit moment niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan (omgevingsplan) benodigd.

Eigenaren en gebruikers

In de afgelopen periode is op verschillende dagen en momenten gesproken met de directe omgeving. Onderstaand een overzicht van wie we gesproken hebben.

- a. Croy 17a: Lamier Grafmonumenten (toekomstig eigenaar en gebruiker)
- b. Croy 17b: Rian bv (eigenaar en gebruiker)
- c. Croy 31: SMC Technology Center Eindhoven (eigenaar en gebruiker)
- d. Croy 45 / 45a: KGS Tools / KMWE toolmanagers (eigenaar en gebruiker)
- e. Croy 47 / 47a: Sandwashen.nl (eigenaar en gebruiker)
- f. Croy 47: Autohopper Eindhoven (gebruiker)
- g. Croy 49 / 49a: (eigenaar)
- h. Croy 49a: Lockhouse (gebruiker)
- i. Croy 49: Summa Automotive (gebruiker)
- j. Skaeve Huse: Trudo (eigenaar en gebruiker)
- k. BIZ de Hurk: Bestuur

In het kader van de privacywetgeving (AVG) worden er in het verslag geen persoonsgegevens gedeeld. Bij de gemeente zijn de gesprekspartners bekend.

Verslag

Onderstaand is een uiteenzetting van de gedeelde opmerkingen, inzichten, zorgen en wensen.

- a. *Parkeren en de beschikbaarheid van parkeerplaatsen blijft een hekel punt op Croy en de parkeerdruk is de afgelopen tijd verder toegenomen. Dit komt deels doordat een aantal gebruikers vanuit hun bedrijfsactiviteiten ook de openbare ruimte nodig hebben en daarvoor gebruiken. Het plan was op dit punt nog onvoldoende helder. IIIIIIIII*
- b. *Kan er extra parkeergelegenheid naast die van de gebruiker gerealiseerd worden? III*
- c. *Vanuit Croy 17b moet de KPN mast vrij aangestraald kunnen worden. I*
- d. *Bocht voor Croy 19-25 wordt ook relatief veel gebruikt door schoolgaande fietsende jeugd. I*
- e. *In welke mate is er slagschaduw te verwachten ten gevolge van de nieuwe bebouwing en heeft dit invloed op eventuele mogelijkheden qua zonnepanelen? Hiermee worden mogelijk energie opwekkende voorzieningen op belendende panden belemmerd. Hier dient rekening mee gehouden te worden. II*
- f. *Het interne rangeerterrein kent wederzijdse erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten voor het manoeuvreren met vrachtwagens om te kunnen laden en lossen bij de overheaddeuren. Het voorliggende plan bebouwd dit terrein wat de bedrijfsvoering van de bedrijfsactiviteiten van Croy 45(a) en 47(a) in ernstige mate zal schaden. Het terrein dient voor het beoogde gebruik geschikt te blijven. III*
- g. *De aan- en opritten aan de zijkanten kennen ook een erfdienstbaarheid en dienen eveneens bereikbaar en bruikbaar te blijven. De doorsteek wordt regelmatig door diverse bedrijven gebruikt. III*
- h. *In verband met de nauwkeurigheid van de handelingen bij KGS en/of KMWE zijn trillingen voortkomend vanuit sloop en/of bouw werkzaamheden niet gewenst. Dit dient voorkomen te worden. I*

Een groot aantal van de opmerkingen zijn door meerdere eigenaren en gebruikers genoemd. We hebben deze hierboven samengevat. Het aantal streepjes achter de opmerkingen geeft weer hoe vaak opmerkingen gemaakt zijn.

Het plan zoals dat persoonlijk aan u gepresenteerd is en op 7 februari als bijlage meegestuurd is kunt u volledigheidshalve nogmaals vinden in de bijlage.

Vervolg

Het herijkte verslag wordt wederom met de gemeente en met alle gesprekspartners en ontvangers gedeeld.

Medio januari hebben we het voorliggende plan gepresteerd aan de Commissie Ruimtelijke kwaliteit CRK van de gemeente Eindhoven waarbij het plan heel positief is ontvangen. De beoordeling door de commissie tezamen met de opgehaalde informatie in de participatiegesprekken gebruiken we om het plan verder door te ontwikkelen. Dit herijkte plan willen we in maart tijdens een inloophmoment weer met u delen. U ontvangt hiervoor nog een uitnodiging.

Ik hoop u hiermee volledig en passend te informeren.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Denkkamer

namens [Redacted name]

VDG real estate

Denkkamer

Kerkstraat 2a, 5421 KX Gemert
+31(0)492-780112
info@denkkamer.nl
www.denkkamer.nl
KvK 71549285
RSIN 858758568