

Besprekingsverslag

Onderwerp DvU te Eindhoven / Gemeenteraad	Datum vergadering 15-03-2023	Kenmerk
Bijlage(n) --	C.c --	Afwezig --

Aanwezig

Diverse vertegenwoordigers van BPD

Diverse raads- en commissieleden

Journalist ED

Opening

BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid heet iedereen van harte welkom.

Inleiding

Doel van het overleg is om voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gezet de raad “live” te informeren over het plan Diagnostiek voor U/Entree van Elzent. Eerst zal er een toelichting worden gegeven op het ontwerp, waarna er verder ingegaan wordt op het participatietraject dat doorlopen is.

Toelichting ontwerp / stand van zaken ontwikkeling DvU locatie

DvU is in 2018 grotendeels verhuisd naar andere locatie in de stad, deels nog actief aan de Stratumsedijk. In 2019 heeft stichting Synergos (stichting achter DvU) samen met Diederien Dirrix een plan gepresenteerd bij de intake commissie voor herbestemming panden Bomanshof en P.Czn Hooftlaan. In 2020 heeft BPD samen met Diederien Dirrix en Synergos een koopovereenkomst gesloten voor het terrein om tot woningbouwontwikkeling te komen.

Hierna zijn er randvoorwaarden opgesteld in gesprek met de gemeente Eindhoven:

- Gemeentelijk monument behouden en renoveren
- Achterliggende kantoorpanden vervangen door nieuwbouw
 - o PC Hooftlaan max. 45 m. hoog (als dit mogelijk is n.a.v. wind- en schaduwonderzoek)
 - o Maximaal 120 woningen
 - o 25% middenhuur/koop, 33% middeldure koop en 42% koop
 - o Onderzoek naar verkeersafwikkeling in de toekomstige situatie. Aantonen dat de huidige infrastructuur de extra bewoners / gebruikers aankan
 - o Opstellen mobiliteitsplan met aandacht voor parkeren en fietsenstalling
 - o Realiseren van een semi-openbare binnentuin
 - o Vergroenen van de locatie
 - o Aandacht voor natuur inclusief bouwen

Pand aan de Bomanshof wordt momenteel gebruikt als opvang voor Oekraïense vluchtelingen. Het pand aan de P.Czn Hoofllaan wordt onderzocht of ook dit geschikt te maken is voor opvang van Oekraïense vluchtelingen.

Stedenbouwkundig plan en programmering:

- Gebouwen worden gesloopt, met monument als uitzondering. Invulling gemeentelijk monument met studentenhuisvesting en kleinschalig "horeca / coffiecorner", 2 nieuwe gebouwen voor woningbouw.
 - o Op de begane grond van de nieuwbouw P.Czn Hoofllaan komt DvU terug. Op de eerste verdieping komt er ruimte voor een andere gezondheidsfunctie (bijv. tandarts). Daarboven en in de nieuwbouw aan de Bomanshof komen woningen.
- Verharde binnenplaats wordt vergroend met een semi-openbare binnentuin ('s nachts afsluitbaar). Entree gezondheidsfunctie / DvU vanuit binnentuin om ontmoeting/interactie te stimuleren.
- Behoud (monumentale) bomen. Aandacht voor biodiversiteit.
- PC Hoofllaan max. 45 m. hoog. Onderscheid tussen Eindhoven laag en Brainport laag.
- Autoparkeren en fietsparkeren in collectieve fietsenstalling. Dubbelgebruik parkeerplaatsen; overdag een deel gereserveerd voor DvU, 's avonds voor bezoekers. Fietsparkeren voor bezoekers op maaiveld, ingepakt in groen.

Toelichting over gevoerde participatietraject

Vroeg begonnen met participatietraject, zonder een echt architectonisch ontwerp maar middels een massastudie. Bewuste keuze om ruimte te laten om input vanuit participatietraject te verwerken.

Vooraf een participatieplan aangeleverd bij de gemeente als onderdeel van de anterieure overeenkomst. Volledig traject uitgelegd hoe omwonenden, belanghebbenden en toekomstige bewoners betrokken zijn. Daarnaast gesprekken gevoerd met stichtingen (Trefpunt Groen, Van Abbe, Wederopbouw en Beter Eindhoven). Bovendien diverse 1-op-1 gesprekken gehad met omwonenden die bezwaar hebben op de hoogte vanwege het verdwijnen van hun uitzicht op de kerk. Zij hebben ook ideeën aangedragen om programma in laagbouw uit te voeren. Ons inziens is dit niet mogelijk en mist hierin de integrale afweging van alle beleidskaders (bijv. geen rekening gehouden met behoud (monumentale) bomen, hoeveelheid toe te voegen groen, waterberging, etc).

Het participatieverslag (incl. gesprekken met de stichtingen en omwonenden) wordt een bijlage van de bestemmingsplan. Bovendien zijn de verslagen van de participatiebijeenkomsten ook terug te lezen op onze gebiedswebsite (<https://www.ontwikkelingpchoofllaan.nl/nieuws>).

Vraag en antwoord

Vraag: Waarom wordt er gekozen voor zo'n hoog gebouw aan de PC Hoofllaan? Past dit in de omgeving m.b.t. lagere bebouwing in omgeving en aansluiting bij de woonwijk Den Elzent. Alleen aan de Hertogstraat staat een dergelijke hoge toren.

Antwoord: Hiervoor is een integrale afweging gemaakt van de beleidskaders die mee zijn gegeven vanuit de gemeente. Er zijn dus meerdere redenen om voor hoogbouw te kiezen:

- Uitdaging om plan te realiseren; behoud van monument met invulling studentenhuisvesting kost veel geld. Hiervoor is een financiële drager nodig.
- Wens om een groene verbinding tussen nieuwe plan en Elzentwijk te maken door creëren van een ruime binnentuin op maaiveld. De binnentuin gaat zorgen voor een ontmoetingsplek. De ruimte op maaiveld/ groene oppervlakten zijn ook nodig om te voldoen aan de eisen voor waterberging en groen.
- Stedenbouwkundig zorgt de hoogte voor een helder accent richting de tegenover gelegen Hertogflat.

- De monumentale bomen kunnen op deze wijze behouden blijven.

Vraag: Wat betreft financiële haalbaarheid, geldt dat ook als er hetzelfde programma wordt gerealiseerd in laagbouw? En de bomen waarover gesproken wordt zijn oud en ziek en gaan waarschijnlijk tegen de grond. Waarom dan toch de hoogte in?

Antwoord: Er is vooraf een breed palet aan beleidsuitgangspunten meegegeven door de gemeente. We moeten voldoen aan voldoende m2 groen, waterberging, behoud van (monumentale) bomen incl. wortels, etc. We hebben serieus gekeken naar het alternatieve plan, maar daaruit constateren wij dat er met verschillende uitgangspunten geen rekening is gehouden, zoals windhinder en de groeiplek van monumentale bomen. Door laagbouw toe te passen verliezen we m2 van de binnentuin, waardoor we niet meer aan de eisen van waterberging en groen kunnen voldoen. Dit is tegenwoordig echt een uitdaging en essentieel om rekening mee te houden. Daarnaast was het de uitgangspunt van de gemeente om een verbinding te creëren tussen de Elzentwijk en ons plangebied via de binnentuin, waardoor er een overgang tussen een woonwijk en het hoogstedelijkheid gemaakt wordt. Door de integrale afweging op al deze aspecten te maken valt uiteindelijk de keuze op hoogbouw, met als gevolg dat voor een deel het uitzicht verandert. Echter hebben wij door een uitgebreid wind- en schaduwonderzoek aangetoond dat omwonenden geen last zullen hebben van de toren.

Vraag: Is de laagbouw aan de Vondellaan onderdeel van het plangebied?

Antwoord: De laagbouw is bestaande bebouwing met een kantoorinvulling. Dit is geen onderdeel van het project en blijft dus behouden.

Vraag: De omwonenden van Hoog Stratum zijn in 2020 ingetrokken. Was het toen al bekend dat er hoogbouw zou komen?

Antwoord: Op dat moment was BPD nog geen eigenaar van de locatie. Diagnostiek voor U heeft een tender uitgeschreven in 2019 Daar hebben wij aan meegedaan en gewonnen. Het is dus niet het geval dat er bewust informatie is achter gehouden. Het project Hoog Stratum is in maart 2018 in verkoop gegaan. Medio 2019 zijn de eerste gesprekken gevoerd met Synergos over het instappen van BPD in deze ontwikkeling. In maart 2020 is een koopovereenkomst tussen stichting Synergos en BPD getekend voor de aankoop van de locatie.

Vraag: Een aantal omwonenden (aan de Hertogstraat) hebben niet geweten dat er participatieavonden plaatsvonden. Hoe zijn zij geïnformeerd?

Antwoord: Samen met de gemeente is er een verspreidingsgebied bepaald. Dit was een ruime straal om het plangebied heen. Ook de Hertogstraat was hier onderdeel van. In het participatieplan-/verslag is hiervan een kaartje opgenomen. De brieven zijn huis-aan-huis bezorgd. Daarnaast is er via onze sociale kanalen, krant en andere media aangegeven dat er informatieavonden waren en men zich kon inschrijven. Wij hebben achteraf ook signalen gekregen dat sommige mensen niks hebben ontvangen, maar hun adressen stonden wel op de lijst. Daarnaast waren er veel mensen wel aanwezig en geïnformeerd via de uitnodiging in de brief.

Vraag: De 3 omwonenden waarover gepraat wordt hebben zichzelf verenigd en spreken namens een grotere groep bewoners die tegen er tegenaan lopen dat zij niet op de hoogte waren van de participatieavonden en/of last hebben van de hoogte van het pand.

Antwoord: De mensen die aanwezig zijn geweest bij de participatieavonden waren heel blij dat hier een nieuwe ontwikkeling komt, omdat ze nu ook niet naar randgemeenten hoeven te verhuizen, maar in de stad kunnen blijven wonen. We zoeken altijd naar een balans. Op de website en in het participatieverslag zijn de enquête resultaten te vinden, hier zitten de positieve reacties ook bij.

Vraag: Wat is het standpunt van Trefpunt Groen over de monumentale bomen?

Antwoord: Stichting Trefpunt Groen is heel enthousiast over de ontwikkeling, vanwege de hoeveelheid groen die wordt toegevoegd. Daarnaast zijn zij ook blij met de oplossingen die wij aandragen om de

monumentale bomen te behouden, bijv. door met bewoners kastanjes te rapen en deze terug te brengen in het gebied, om zo toch de boom een nieuw leven te geven. In alle sessies waren zij erg enthousiast dat er met hun aandachtspunten serieus wordt omgegaan.

Vraag: Hoe staan stichting Beter Eindhoven en de Van Abbe stichting tegenover de planontwikkeling?

Antwoord: Stichting Beter Eindhoven heeft de bewoners gehoord en vinden het belangrijk dat het participatieproces goed doorlopen is. Wij hebben hun ons dossier gestuurd, waaruit zij concludeerden dat er een uitgebreid participatietraject is doorlopen. Er blijven altijd mensen die het oneens zijn met de ontwikkeling, maar we moeten er na een serieuze integrale afweging mee door. De stichting Beter Eindhoven vindt ook dat er nog veel verbetering van het ontwerp in de architectonische uitwerking kan plaatsvinden en wil hier ook graag in meedenken. De Van Abbe stichting en stichting wederopbouw is ook positief. Zij vinden het belangrijk om betrokken te worden bij de uitwerking van het plan. Vooral de vormgeving van de hoogte is een aandachtspunt. De architectuurlaag moet zorgvuldig vormgegeven worden met bijv. transparante delen, daar kun je veel mee bereiken om de hoogte minder voelbaar te maken. Zij snappen onze totale afweging hierin. De inspraakreacties van de stichtingen zijn ook terug te lezen in het participatieverslag.

Vraag: Het behoud van het monumentale pand en invulling met studenteneenheden is positief. Jullie geven aan te willen verhuren aan studenten met een specifieke achtergrond. Wie gaat de verhuur doen en in hoeverre is het mogelijk om daar een selectie in te maken?

Antwoord: Dit kunnen we niet hard afdwingen, maar als ontwikkelaar en belegger kunnen we hier wel degelijk invloed op uitoefenen. We kijken naar hoe we de community kunnen faciliteren, hoe mensen elkaar kunnen ontmoeten. Dit heeft te maken met de positionering en placemaking van het plan. Wij zijn als ontwikkelaar en belegger ook voor een lange tijd betrokken bij het plan, bijv. bij de Caai krijgen we steeds meer ervaring in het organiseren van een community. Door aan de voorkant de juiste samenwerkingen te zoeken en specifieke doelgroepen te attenderen op het plan kun je ontmoeting positief stimuleren.

Afsluiting

De gemeenteraad geeft aan te waarderen om op deze manier geïnformeerd te worden over de planontwikkeling, alvorens het bestemmingsplan in procedure is gegaan.

De vergadering is opgenomen, deze opname zal op de website worden geplaatst. De presentatie wordt gedeeld met de genodigden.