



VERSLAG 1^e BUURTGESPREK - ONTWIKKELING LOCATIE MECKLENBURGSTRAAT 65-71

Datum: 12 januari 2022

Begintijd: 19:00 uur

Eindtijd: 21:00 uur

Locatie: MS Teams

Aanwezig initiatiefnemers: Jeroen van Wezel – Kragt
Alex Hupkes – Kragt
Nicky Kouwenberg – NBA Architecten
Koen Marcelissen – NBA Architecten

Aanwezigen omgeving: 29 buurtbewoners.

Onderwerp: 1^e buurtgesprek, bespreking eerste planopzet.

OPENING

Jeroen van Wezel start de eerste bijeenkomst met de verwelkoming van de aanwezigen en stelt een aantal huishoudelijke regels op binnen de vergadervorm van MS Teams. Jeroen en Alex Hupkes stellen zichzelf voor en vertellen over de activiteiten van Kragt in het algemeen.

Nicky Kouwenberg start de presentatie en laat zien welke studies er de afgelopen tijd zijn uitgevoerd en hoe de huidige opzet tot stand is gekomen. Ook vermeldt hij dat de getekende plannen nog niet definitief zijn, waardoor er in de dialoog met de omwonenden ruimte is voor aanpassingen. De presentatie wordt bijgevoegd aan het verslag.

Locatie

De ontwikkellocatie is gelegen aan de Mecklenburgstraat in Eindhoven. Op het perceel staan op dit moment drie woonhuizen en een bedrijfspand. Op onderstaande afbeelding is het perceel gemarkeerd.. De stippellijn geeft aan welk aanliggend perceel Kragt en NBA zelf nog graag willen betrekken in het project, maar in eigendom is van derden. Het toevoegen van dit extra stuk zou nog meer waarde kunnen toevoegen in de omgeving.



De vergeten tuin

Nicky legt uit dat de vergeten tuin een belangrijk aspect is geweest tijdens het realiseren van het eerste plan. Daarbij is ook gedacht aan de geschiedenis van de plek en hoe deze in elkaar zit. Een verlaten stuk grond dat door de bewoners is omgevormd tot een bijzonder stukje natuur wat zeker behouden moet blijven.

Dit inspireerde zowel de architect als de ontwikkelaar. De uitdaging hierbij was om te kijken of er nog meer waarde toegevoegd kan worden aan de vergeten tuin, zodat de ontwikkeling en de tuin elkaar versterken. Want groen in de stad wordt door de hele omgeving gezien als belangrijk, dus ook voor de toekomstige bewoners van de Mecklenburgstraat.

Concept

Een van de denkrichtingen die terug te zien is in het plan is de vrijheid waarin de natuur zijn gang kan gaan met zo min mogelijk ingrijpen van de mens. Dat maakt dat de natuur rijker en stabiel kan ontstaan en nieuwe soorten zich kunnen ontwikkelen ten gunste van de biodiversiteit.

Dit is gebaseerd op een gedachtegoed van Louis Le Roy, de ontwerper van de Ecokathedraal, wat een mooie aansluiting is op de manier waarop de vergeten tuin nu wordt beheerd.

Nicky geeft aan dat dit gedachtegoed van invloed is geweest op het ontwerp van een bouwwerk en plattegrond. Op die manier ontstaat tevens een andere manier daar leven, wat interessant is in het kader van het huidige woningtekort. Het uitgangspunt van het plan is om de woningen op een andere manier te gaan neerzetten, zodat er een wisselwerking ontstaat tussen het mooie stuk natuur en de nieuwe woningen.

Het plan is om de vergeten tuin uit te breiden en mogelijk ook deels open te stellen. En om een uniek stuk architectuur toe te voegen aan dit uitgebreide deel dat op kan gaan in de natuur.



SCULPTUREN VORMEN ZICH IN HET BESTAANDE WEEFSEL



Referentiebeelden

Studies

Er zijn een aantal studies gedaan en dialogen gevoerd met verschillende partijen:

- Er zijn gesprekken geweest met belanghebbenden van de vergeten tuin.
- Er zijn gesprekken geweest met verschillende bedrijven in de omgeving.
- Er zijn gesprekken geweest met de gemeente (afstemming over wat de gemeente op deze locatie zou willen zien en wat denkbaar zou zijn).
- Een eerste gesprek met de omgeving (deze bijeenkomst).

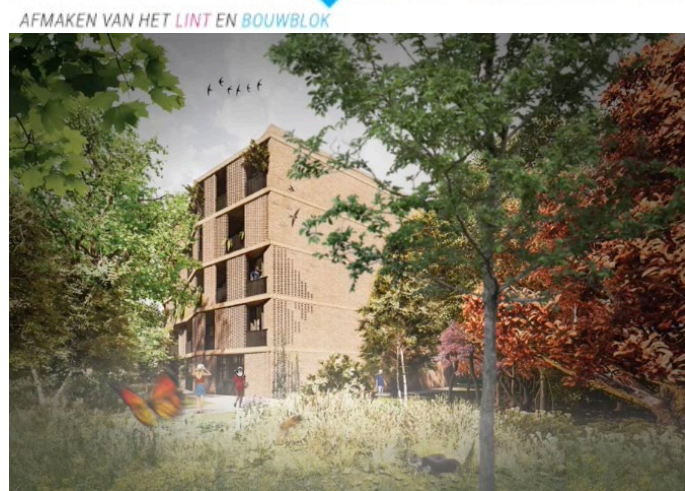
Uitgangspunten studie

Het eerste uitgangspunt van de studie is dat we het straatbeeld af gaan maken.

Op dit moment wordt het bouwlint onderbroken aan beide kanten van het perceel. Ook zijn de huidige opstallen verpauperd. Er wordt gedacht aan het doortrekken van dit lint, door de straatwand verder af te maken.

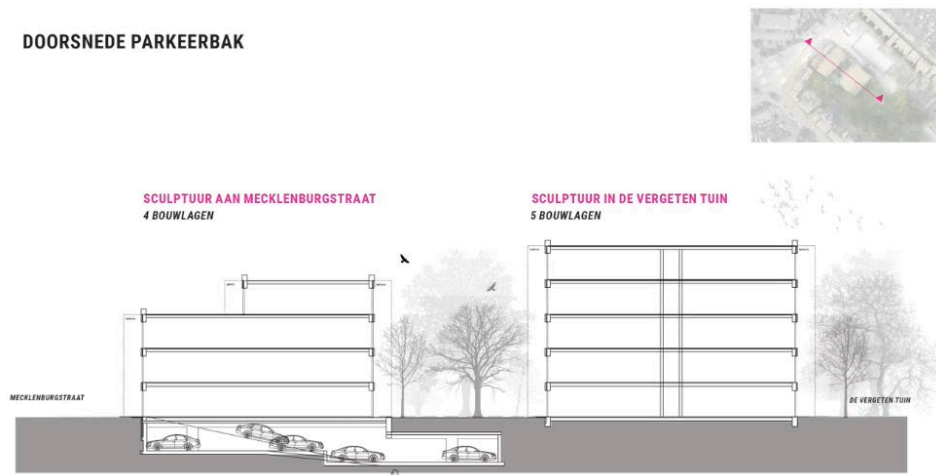
Weliswaar met een toegang naar achter, zodat daar een semi publieke ruimte kan ontstaan.

Om de rust die nu in de vergeten tuin is te waarborgen, zal er geen directe aansluiting komen.



De ambitie is er om het parkeren onder de grond op te lossen in een parkeerkelder. Zo blijft er zoveel mogelijk ruimte over om groen te planten. En zo sluit het tevens aan op de biotoop. Hierdoor hoeft parkeren niet in de straat opgelost te worden.

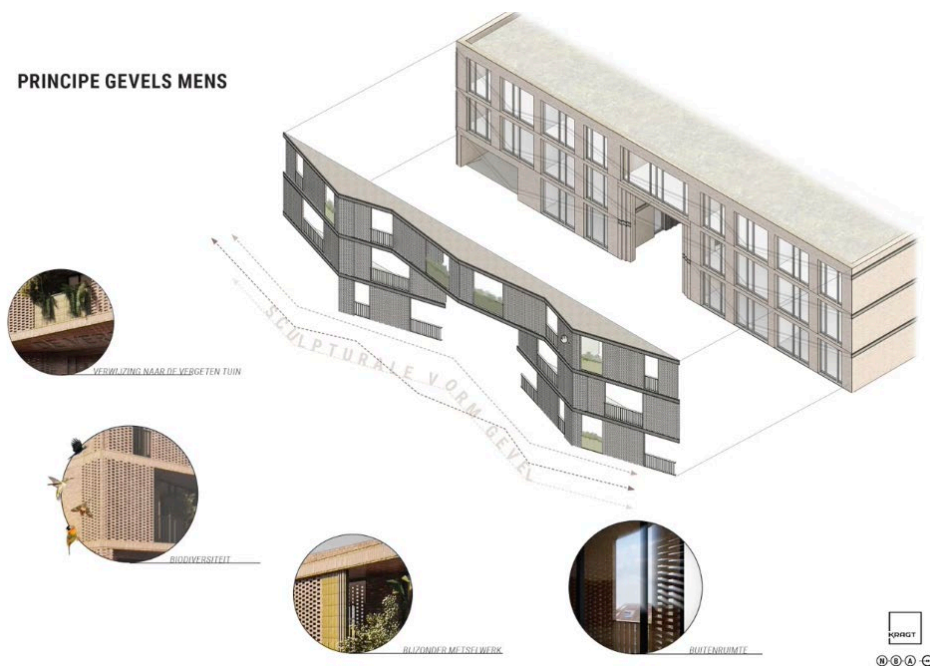
DOORSNEDE PARKEERBAK



Vervolgens zijn er een aantal uitgangspunten gedefinieerd:

- De oriëntatie van de bebouwing moet te allen tijde naar de Mecklenburgstraat of naar binnen toe gericht zijn. Hiermee worden balkons en ramen van de hoofdkamers bedoeld. De reden hiervoor is het waarborgen van de privacy van zowel de recente bewoners als voor de nieuwe bewoners. De vorm van de geplande bouw zorgt voor extra privacy en zo min mogelijk impact op de bezonning.
- De bebouwing zelf moet ook plek bieden aan de natuur, in de vorm van groen, beplanting dieren en insecten. Zo ontstaat er een pallet om de biotopen die er zijn te versterken.
- De geplande bebouwing wordt neergezet als een sculptuur. Er is een basisblok waaraan terrassen worden toegevoegd en die op delen wordt ingedrukt wat voor een bijzondere vorm zorgt (zie voorbeeld hieronder). De ambitie voor het maken van hoogwaardige kwaliteit bij het ontwikkelen van bouwvlakken wordt hierdoor getoond.

PRINCIPE GEVELS MENS





Wat vinden jullie?

Nicky bedankt de deelnemers voor het luisteren naar de plannen. Jeroen neemt het over en geeft aan dat er nu tijd is om vragen te stellen.

Deze vragen zijn op 3 verschillende manieren gesteld. Er was een mogelijkheid om ze direct te stellen tijdens de online bijeenkomst door zowel een vraag in de chat te sturen of via de microfoon, maar ook door achteraf een mail te sturen naar Donna@kragtgroep.nl. De gestelde vragen met antwoorden zijn terug te vinden in dit document op pagina 7 t/m 11.

Nicky geeft nog aan dat dit de beginfase van de ontwikkeling is, dus het project is nog niet in beton gegoten. Het is op dit moment nog steeds een studie waar aan gewerkt wordt.

Meest genoemde zorgen van de omwonenden

- Veiligheid / privacy
- In- en uitrit parkeergarage
- Waarde woning
- Beperkt groen aan de kant van de Lambertusstraat

Vervolg

Met de verzamelde informatie van de bijeenkomst op 12 januari gaan KRAGT en NBA architecten het plan verder verfijnen. We gaan met deze informatie ook naar de gemeente om met hen verder in dialoog te gaan. Wanneer we hier een stap verder in zijn melden wij ons opnieuw bij de omwonenden om dit gesprek voort te zetten.

We hopen dat er een mogelijkheid komt om dit fysiek te doen. Mocht dit niet het geval zijn, zal er weer een online bijeenkomst komen.

In de tussentijd kunt u natuurlijk bij ons terecht met vragen en opmerkingen.

Daarnaast zetten wij ook een projectpagina op waarop de laatste stand van zaken terug te vinden is alsmede foto's van de maquette. www.kragtgroep.nl/mecklenburgstraat

Met vriendelijke groet,

Team KRAGT

Vragen tijdens online Bijeenkomst

- Omwonende: "Ik ben verrast van de architect, hij heeft namelijk een gebouw van 5 lagen hoog getekend, maar deze komt niet of nauwelijks boven de bomen uit. Gaan er bomen komen die boven de 5^e etage uit komen, of is het een teken fout?"

Antwoord Nicky: "Er staan in werkelijkheid zelfs een aantal bomen die hoger zijn als de 5 boomlagen. In Nederland hebben wij een algemene hoogtekaart, waarop redelijk nauwkeurig de hoogte van alle bomen en bebouwingen zijn aangegeven. Dit een eerlijk beeld van wat er op dit moment van bebossing staat en wat er gebouwd zal worden."

- Omwonende: "Ik zag dat de heer Magis aangesloten is bij deze bijeenkomst. Ik wist niet dat hij hier in de buurt woonde. Kunt u hier iets over zeggen, want Magis is betrokken bij vastgoed."

Antwoord Jeroen: "De heer Magis heeft een pand 2 deuren links van ons perceel. Hij heeft ook een brief van ons ontvangen in zijn pand, dus hij is als belanghebbende aanwezig".

- Omwonende: "Ik verbaas me erover dat alles gaat over de vergeten tuin en dus de Palingstraat. En vooral het 2^e pand wat toch hoog wordt, 5 lagen is naar mijn mening hoogbouw. Waarom niet lager en waarom niet kleinschaliger, waarom niet een blok?"

Antwoord Jeroen: "Wij hebben een bepaalde ambitie voor kwaliteit en typologie in de architectuur. Ook vinden wij het toevoegen van natuur en parkeren onder de grond dermate belangrijk. Voor de haalbaarheid hiervan is een bepaald bouwvolume nodig."

Antwoord Nicky: "Wat Jeroen al toelichtte, we kijken altijd hoe we met bepaalde oriëntatie en groen ervoor kunnen zorgen dat de privacy van de omwonende gewaarborgd wordt, we letten op bezonning zodat er geen schaduwval is in uw achtertuin. Als we kijken naar de haalbaarheid van het plan is er ook een bepaald volume nodig om uiteindelijk deze ontwikkeling mogelijk te maken

- Omwonende: "Het lijkt mij dat er met deze bouw wel degelijk invloed is op de bezonning aan de Lambertusstraat."

Antwoord Nicky: "Dit is niet het geval. De schaduwval zal niet komen tot aan de tuinen van de omliggende percelen. Wordt later ook bij de bezonningsstudie aangetoond.

- Omwonende: "Ik denk dat er het meest is gedacht aan de Palingstraat en niet aan de Lambertusstraat. En ik denk dat jullie daar nog even goed aandacht aan moeten schenken."

Antwoord Jeroen: "Ik hoor wat u zegt, maar helaas zit er bij de Lambertusstraat nog een perceel tussen van een andere eigenaar. Onze ambitie is om ook dit plot mee te kunnen nemen in de toekomst, zodat ook hier groen op gebouwd kan worden. Hierop is ook onze stedenbouwkundige visie gemaakt. Maar voor nu kan ik helaas geen groen plaatsen op het perceel van iemand anders. We hopen op termijn deze eigenaren ook mee te kunnen nemen in deze ontwikkeling."

- Omwonende: "Ik heb tot nu toe 4 vragen, dus ik ga ze even af. Jullie hebben het over die semi publieke ruimte, zouden jullie dit meer kunnen toelichten, van waar die ambitie?"

Antwoord Jeroen: "Groen is kwaliteit in de stad, er is met de vergeten tuin al veel groen waar je het normaal niet snel tegen komt, maar dit is erg besloten. Het lijkt ons mooi als er naast de directe omwonende ook andere bewoners uit Eindhoven hiervan gebruik kunnen maken. Maar wat je wil voorkomen is dat er zich mensen in deze publieke ruimte gaan ophouden die daar niet thuis horen. Daarom is bijvoorbeeld het plaatsen van een hek wat in de avond dicht gaat iets wat we overwegen. Mocht het blijken dat overdag nog niet op de juiste manier wordt omgegaan met de tuin, kunnen we ervoor kiezen om het helemaal gesloten te houden zodat alleen de directe omwonende hiervan gebruik

kunnen maken. Het mooiste zou zijn als er door iedereen respectvol mee om wordt gegaan, hiervoor is de sociale controle ook belangrijk.

- Omwonende: "Een andere vraag in het kader van natuur, ik moet zeggen ik ben prettig verrast dat jullie dit zo willen meenemen. Jullie hadden het er over om op de gevel ook ruimte te maken voor flora en fauna, kun je hier wat meer over uitleggen?"

Antwoord Nicky: "Met de gemeente en betrokkenen vanuit de vergeten tuin kijken wij welke soorten hier gewenst zijn, of misschien niet gewenst zijn. Voor deze soorten willen we ruimte bieden in de gevel door nestkasten te plaatsen. Daarnaast worden door middel van innovatieve metselwerken faciliteiten geboden voor planten om te groeien.

- Omwonende: "Ik heb 4 behoorlijk grote bomen bij mij in de tuin staan en ik zie op de plannen een flinke parkeergarage. Hoe gaan jullie garanderen dat deze bomen niet beschadigd worden.

Antwoord Jeroen: "Wij moeten voordat we iets gaan ontwikkelen onderzoek doen. Dit moeten we ook kunnen aantonen bij de gemeente. Wat betreft de bomen: we gaan eerst kijken hoe we de parkeerbak vorm kunnen geven zodat deze geen bomen beschadigd. Ook zag ik in de chat een vraag over vervuiling, er is een forse vervuiling op deze plek. Wij moeten deze eerst nog saneren, deze opgave ligt bij ons.

- Omwonende: "Voorafgaand aan de bijeenkomst vroeg ik of ik alvast wat informatie over de plannen mocht ontvangen. Ik kreeg te horen dat dit helaas niet ging. Mogen wij in de toekomst verwachten dat wij wel op voorhand geïnformeerd worden over de plannen."

Antwoord Jeroen: "We hebben het met een reden nog niet van te voren gedeeld, want bij de afbeeldingen horen ook verhalen en uitleg, dit wilde we graag op hetzelfde moment kunnen communiceren. Zo zullen wij het in de toekomst ook doen. Het plan wordt verfijnd na de input van de omwonenden, bij elke nieuwe update nemen we samen met jullie de wijzigingen door en lichten we deze toe."

- Omwonende: "Hebben jullie hier een tijdsplanning voor?"

Antwoord Jeroen: "Dit zal een aantal maanden, schatting 2-3, duren. Maar dan zijn we er nog niet, want de bestemming moet ook nog veranderd worden. Maar dit begint bij de omgevingsdialoog, daarna dienen we de bestemmingplan wijziging in.

- Omwonende: "Ik woon zelf op de Lambertusstraat. Op dit moment staan de balkons aan de buitenzijde gericht op de Palingstraat en de Lambertusstraat, kunnen deze niet naar binnen toe georiënteerd worden?"

Antwoord Jeroen: "Ik snap de angst voor inkijk. Daarom is de positionering van de balkons een terechte opmerking, hier gaan we zeker naar kijken. Alleen moet er niet worden vergeten dat er een behoorlijke afstand is.

- Omwonende: "Ik zou toch graag de bezonningstudie in willen zien, want wij hebben maar beperkte zon in de zomer. Ook ben ik het eens met de vraag waarom er aan de Lambertusstraat minder plek is voor groen, ik snap dat er geen bomen geplaatst kunnen worden op andermans perceel, maar misschien kan de geplande bebouwing verplaatst worden waardoor het wel kan."

Antwoord Jeroen: "Wij gaan in ieder geval onze zonnestudie delen, want deze moet gemaakt worden en zal ter beschikking gesteld worden. Ook heb ik nu al meerdere keren gehoord over groen aan de zijde van de Lambertusstraat, dus hier wil ik graag naar gaan kijken."

- Omwonende: "Kan er meer ruimte komen tussen de gebouwen zodat ik mijn uitzicht op de stad behoud?"

Antwoord Nicky: "Wij hebben de plannen ook op een 3d model staan, dus we komen graag een keer bij je kijken. Hiervoor plannen wij een afspraak met je in."

- Omwonende: "Ik zag dat de balkons voor bij de straat naar binnen getrokken waren, Kunnen deze niet zweven boven de straat?"

Antwoord Alex: "Wij moeten ervoor zorgen dat de nieuwe bewoners geen last hebben van geluidsoverlast. Daarom is het gebouw wat teruggeplaatst zodat we niet dicht aan de weg zitten."

Antwoord Jeroen: "Het gebouw staat terug waardoor er ruimte ontstaat voor groen tussen het trottoir en het gebouw."

- Omwonende: "Hoe zit het met de geluidsbelasting van de parkeergarage?"

Antwoord Jeroen: "Hier houden we rekening mee in de materialisering. Hiervoor maken we ook geluidsberekeningen."

- Omwonende: "Ik ben van de vergeten tuin en heb ook al eerder met jullie gesproken over de plannen. Toen waren de plannen ambitieuzer. Is dit helemaal van de baan? Dat er bijvoorbeeld op meerder plekken gebouwen komen?"

Antwoord Alex: "Deze plannen zijn zeker niet van de baan, we willen nog steeds dat er zoveel mogelijk terreinen aanhaken. We hebben met de andere eigenaren gesproken en hopen dat ze nog steeds aanhaken. Nu of in de toekomst..."

- Omwonende: "Hoeveel adressen komen er op het perceel?"

Antwoord Jeroen: "Er zullen ca. 50 adressen toegevoegd worden."

- Omwonende: "Wij voelen ons op dit moment erg veilig aan de Palingstraat. Maar als ik jullie plannen zie wordt onze achtertuin een publieke ruimte. Ik zie me al op kosten gejaagd omdat ik nu mijn tuin moet aanpassen en hekken moet plaatsen."

Antwoord Jeroen: "Nu wordt dit afgesloten op de Mecklenburgstraat door een hek. Blijft u dit veilige gevoel houden als de voorkant wordt afgesloten ook al komen er 50 nieuwe adressen bij?"

Antwoord omwonende: "Voor mij is het heel belangrijk dat het beperkt toegankelijk is, omdat ik weet wat er allemaal in de stad rondloopt. Dus afsluiting van het terrein is erg belangrijk."

Antwoord Jeroen: "Dit neem ik mee en hierover ga ik graag nog eens in gesprek om te horen wat de rest van de omwonenden vinden. Wij hebben er een belang bij dat mensen zich hier veilig voelen, omdat ook onze huurders hier gaan wonen."

- Omwonende: "De maquette geeft voor mijn idee heel goed beeld voor wat voor gevoel je ervan krijgt. Is er een mogelijkheid dat er een foto komt of dat jullie hem filmen?"

Antwoord Nicky: "Dit kan zeker, wij laten de maquette graag zien. En mocht de volgende bijeenkomst live zijn nemen we deze ook mee."

- Omwonende: "Wij huren zelf een parkeerplek bij de palingstraat, maar jullie gaan in overleg met Trudo om deze bij de plannen erbij te betrekken. Kunnen wij dan een plek in de garage krijgen en hoe zit het met de kosten?"

Antwoord Alex: "Wij willen deze parkeerplaatsen inderdaad graag erbij betrekken, maar zijn hiervoor afhankelijk van de eigenaar/eigenaren van dit perceel. Het liefst gaan wij hierover uitzonderlijk met mensen in gesprek om een passende oplossing te zoeken."

Vragen tijdens online Bijeenkomst Chat

- Omwonende: Ingang op een drukke doorgaande weg die nu al overlast en gevaarlijke situaties oplevert.

Antwoord Jeroen: "Terechte vraag, hierover moeten wij met de gemeente in overleg om een veilige uit- en inrit te maken. Wij zoeken naar een passende oplossing die zowel door de buurt als de gemeente gedragen wordt.

- Omwonende: Waarom draai je de twee gebouwen niet om, een flat van 5 hoog in de lijn met de andere gebouwen heeft niemand last van.

Antwoord Nicky: "Los van wat ik daar zelf stedenbouwkundig van vindt, is het beleid vanuit de gemeente dat het lint in de straatzijde afgemaakt moet worden, waardoor wat hier voorgesteld wordt niet mogelijk is."

- Omwonende: Is lagere bouw over meer oppervlak een alternatief?

Antwoord Jeroen: "Hierdoor krijg je een heel ander gebouw, hierdoor krijg je te maken met daglicht en dieptes van appartementen. Zo kijk je weer aan de zijkant in de tuinen en de gebouwen van andere, daarnaast weet je ook niet wat er in de toekomst gaat gebeuren op de buurpercelen.

Los hiervan willen we zelf zoveel mogelijk groen aanplanten. Lagere bouw zorgt voor meer stenen bebouwing, wat inbreuk geeft op het groen.

- Omwonende: Qua inkijk (richting sint Lambertusstraat): Zoals uitgelegd zijn de kijklijnen naar voren (Mecklenburgstraat) en achter (vergeten tuin). Betekent dat, naast geen balkons, dat er ook geen ramen aan de zijkanten van de nieuwe gebouwen komen?

Antwoord Jeroen: "Onze bedoeling is inderdaad dat daar geen ramen komen. Om te zorgen dat dit geen strakke saaie gevel wordt om tegen aan te kijken willen we hier voor beplanting zorgen en knikken in de gevel."

- Omwonende: Is de ingang van de parkeergarage ook al in beton gegoten of kan deze ingang ook meer naar de richting van de Palingstraat

Antwoord Jeroen: "Deze is nog niet in beton gegoten. Over de precieze locatie moeten we nog in gesprek met de gemeente."

- Omwonende: 50 appartementen, maal gemiddeld 1.5 auto. waar laat je die allemaal?

Antwoord Jeroen: "Wij moeten het parkeren op eigen terrein oplossen, dit is een verplichting vanuit de gemeente, dus dit moet in de parkeer bak komen."

Antwoord Nicky: "De gemeente heeft hiervoor een rekentool op hun website. Het beleid is dan ook dat een ontwikkelaar dit moet oplossen op eigen ruimte."

- Omwonende: "Jullie vertellen dat er 50 adressen bij komen, zijn dit alleen koop adressen of ook huur?"

Antwoord Jeroen: "Dat is nog een dialoog die we met de gemeente moeten voeren. Wij hebben een voorkeur voor huur, omdat we zelf eigenaar blijven. Maar hier heeft de gemeente ook nog wat over te zeggen. Zij gaan ook bepalen wat voor segment erin komt."

- Omwonende: "We hebben bij de gemeente al eens navraag gedaan of zij al inzage hadden in wat voor plannen er waren, maar niemand bij de gemeente weet hiervan. Ik vroeg me af met wie jullie contact hebben en weten zij hiervan?"

Antwoord Jeroen: "De gemeente heeft een intake commissie waar je met je plannen naartoe kan komen. Hier zijn we al 1,5 jaar mee bezig. Intake@eindhoven.nl weet van onze plannen, maar er werken natuurlijk heel veel mensen bij de gemeente.

Aanvulling Nicky: "Om een korte toelichting te geven; als het plan straks formeel wordt ingediend, dan weten meer ambtenaren binnen de gemeente van dit plan af en ook wordt het plan dan openbaar. Maar nu zitten we nog in de afstemming/studie fase. In deze fase is dit nog niet openbaar, dit is de gebruikelijke weg."

- Omwonende: "Wat doet dit met de waarde van de woningen?"

Antwoord Jeroen: "Het gebied wordt kwalitatief omhoog getrokken dus wij verwachten dat de woningen meer waard worden.

Aanvulling Alex: "Mocht dit niet het geval zijn, wordt er altijd rekening gehouden met planschade. Stel de waarde verminderd, kan er beroep worden gedaan op deze planschade."

- Omwonende: "Jullie noemde een buurt coördinator van de gemeente. Wie is dit?"

Antwoord Alex: Bonnie de Beer (tel. 040 - 238 4248).

Vraag achteraf via mail

- In hoeverre is het mogelijk om als overburen in de toekomst ook toegang te krijgen tot de Vergeten Tuin?

Antwoord Jeroen: "Wij staan hiervoor open"