



## De Burgh – omgevingsdialoog sessie 4

Mecklenburgstraat 65 – 71, Eindhoven

**Datum:** 10-11-2022

**Tijd:** 19:00 – 21:30

**Locatie:** Kantoor KRAGT

Achtseweg Zuid 161b, 5651GW Eindhoven

### Aanwezig:

- KRAGT: Alex Hupkes, Jeroen van Wezel, Regien Mustafa.
- NBA Architecten: Nicky Kouwenberg, Koen Marcelissen.
- Buurt: 14 omwonenden van de Mecklenburgstraat.
- Werkgroep Buurkracht040.
- Stichting Beter Eindhoven.

### Start van de bijeenkomst

1. Nicky heet iedereen welkom en geeft een korte introductie van alle aanwezigen en team KRAGT.
2. Hij licht toe dat dit de 4<sup>e</sup> sessie is van de omgevingsdialoog voor het project de Burgh. Een van de buurtgenoten geeft aan dat ze voorafgaand aan het programma eerst de notulen willen bespreken. Jeroen van KRAGT geeft aan dat we alle input verzameld hebben om het plan zoals in deze presentatie toe te lichten en hierna vervolgens graag feedback of opmerkingen wilt verzamelen.
3. Nicky resumeert naar het vorige plan en bouwvolume en licht de verschillen toe.
4. Er werd een vraag gesteld waarom wij hebben gekozen voor deze nieuwere variant. Nicky geeft aan dat we alle vragen en feedback vanuit de vorige omgevingsdialoog er een nieuw plan is opgesteld. Hieronder staan een aantal thema's waar rekening mee is gehouden.
  - I. Aantal woningen en huishoudens.
  - II. Gereduceerde bouwhoogten.
  - III. Verschillende typologieën.
  - IV. Privacy voor de buurt.

#### **Aantal woningen en huishoudens.**

In het vorige plan is er ingezet op appartementen, verdeeld over meergezinswoningen in blok A en blok B. In het nieuwe plan zijn de woningen verdeeld over 1.) meergezinswoningen aan de straatzijde en 2.) de eengezinswoningen op het achtererfgebied van het projectperceel. Het voornaamste verschil is de aantal stadswoningen die zijn verschoven van in totaal 32 appartementen naar 26 appartementen en dat de bouwhoogtes aan de randen van het ontwikkelperceel zijn verlaagd tot drie lagen en een kap, zijnde circa 12 meter. Eerder was de bouwhoogte op het achtererf circa 15 meter. Zodra dit plan in de technische uitwerking treedt, zal de haalbaarheid van onder andere de verdiepingshoogtes nog nader uitgewerkt dienen te

---



worden. De eengezinswoningen passen na overleg met de buurt beter in de omgeving en zal minder overlast geven in geluid, verkeersbewegingen, afvalverwerking etc.

### **Gereduceerde bouwhoogten.**

Wat we in dit plan hebben veranderd is dat de hogere woningen in het binnengebied liggen en de lagere woningen aan de randen liggen. Dit om de hoogteaccenten voor de buurtbewoners zo goed als mogelijk te reduceren. In het vorig plan lagen de bouwhoogten op 15 meter hoog. In het nieuwe plan deze zijn circa 12 meter hoog aan de randen van het projectperceel, en circa 13,5 meter hoog in het binnengebied. Nicky licht de doorsnedes toe en geeft aan dat er is geschoven met de verschillende verdiepingshoogtes middels split-levels. Alle verblijfsruimtes hebben een andere minimale bouwhoogte en zo kunnen we de woning zo efficiënt als mogelijk inrichten. Ook licht hij toe hoe de verdiepingshoogtes van deze woning zich verhouden tot een basiswoning. De woningen kunnen volgens het bouwbesluit verschillende hoogtes krijgen, afhankelijk van de (verblijfs-)gebieden. Hierdoor kun je met de woning spelen, en creëer je meer verblijfsruimte en krijg je open verbinding.

Er werd een vraag gesteld waar de opbergruimte opgelost worden. Nicky geeft aan dat dit meer interieurbouwoplossingen zijn, waarbij de woningen veel kastruimte krijgen en bijvoorbeeld onder de trap.

### **Verskillende typologieën.**

In dit plan is er meer nadruk gelegd op de esthetische look en feel van de woningen en het appartementengebouw waarbij het voornemen is om in te zetten op eigentijdse, modern karakter met een mooie verbindingen in het project en met de omgeving. Dit geeft aan dat de gevelafwerking van de woningen in verschillende materialen worden onderzocht; hout, recyclebaar plastic (composiet), et cetera.

### **Privacy voor de buurt.**

Een van de zorgen uit de buurt was de privacy inbreuk door inkijk en balkons naar de achtergevels en tuinen van de directe buurtbewoners. We hebben in deze versie rekening gehouden met de woningen die op een bepaalde manier gespiegeld zijn dat de woningen geen zicht hebben op de tuinen. Ook hebben de woningen tuinen op de begane grond. De appartementen aan de Mecklenburgstraat zijde hebben een loggia aan de voorzijde, die uitkijken op de Mecklenburgstraat/Hagenkampweg-Noord.

5. Nicky geeft aan dat we tijdens het ontwikkelingsproces aan het onderzoeken zijn in hoeverre we voor deze ontwikkeling modulair kunnen bouwen. Deze vraag is uitgezet, maar is nog geen concreet gegeven voor het plan.

6. Vanaf de Mecklenburgstraat komt er een doorloopgebied naar het binnenterrein wat een openbaar gebied wordt.

7. Er wordt gevraagd hoeveel parkeerplaatsen er in de kelder worden opgelost. Nicky gaf aan uit zijn hoofd 34 parkeerplaatsen en 180 fietsen. Het plan wordt integraal meegenomen in de gemeentelijke ontwikkelingen met de HOV-lijn.

8. Er werd een vraag gesteld waar de opbergruimte opgelost wordt. Nicky geeft aan dat dit meer interieurbouwoplossingen zijn, waarbij de woningen veel kastruimte krijgen en bijvoorbeeld onder de trap.

9. De appartementen aan de Mecklenburgstraat hebben verschillende plattegronden en typologieën.

---



Er werd gevraagd of er sociaal in het plan aanwezig is. Jeroen geeft aan dat we de voorkeur hebben om geen sociaal in het plan te verwerken gezien het plan hiervoor kwalitatief hoogwaardig is ingezet. De kwalitatieve hoogwaardigheid is vooral de onderkennen door de bouw in hout uit te werken, de ruime oppervlaktematen van de woningen, de wens om verschillende gevelafwerkingen te gebruiken en de hoeveelheid groen in het semiopenbaar binnengebied. Het gesprek met de gemeente loopt om hier volledig sociaal uit te sluiten, om zo in een ander plan weer de sociale wooncomponent op te nemen. Zo zijn we aan het ruilen, afhankelijk van het gebied en de ontwikkelingsvoorkeuren.

10. In het volgend vlak zie je de doorsnedes van de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de huidige straatprofielen. De woningen aan de rand van de ontwikkeling zijn 180 graden gedraaid om het ritme niet homogeen te maken en de ontwikkeling een speels karakter te geven. Er werd een vraag gesteld vanuit Paul Henkemans dat wanneer je met split-level woningen en verschillende gevelafwerkingen een chaotisch beeld kunnen geven. Jeroen geeft aan dat chaos in de wijk zeker niet de bedoeling is, en we zowel een verbinding met de wijk zoeken als een klein differentiatie in de afwerking van de woning.

11. Nicky laat een impressie van het binnengebied zien, waarbij de ramen en het daglicht van de appartementen via de voorzijde ontsloten. De woningen in het binnengebied hebben vier verdiepingen en de woningen aan de rand hebben drie verdiepingen en een kap.

12. De volgende sheets zijn bedoeld om te laten hoe er tegen het project aangekeken wordt vanuit de verschillende woningen in de buurt. De bezonningsstudie geeft aan wat er gebeurt met het zonlicht in de omgeving tijdens de verschillende seizoenen. Er is een enkel een klein verschil te zien op de hoek van de Spinnerstraat waarbij in oktober rond 17:00u meer schaduw te zien is dan voorheen.

13. Nicky kondigt aan dat dit het einde is van de presentatie over beoogde ontwikkelvariant. Er wordt een korte pauze ingelast om alles te kunnen laten bezinken en de maquette met alle varianten te bestuderen. Hierna wordt er doorgedaan met de dialoog.

---



## Dialogoog

Hieronder staan verschillende opmerkingen die door de buurt gesteld zijn tijdens de presentatie. Voor de privacy afwegingen zijn de opmerkingen anoniem opgesomd:

Een opmerking dat de presentatie liever op voorhand gedeeld kan worden, zodat de buurtbewoners de tijd hebben om de presentatie te bestuderen. KRAGT volgt liever toch het proces van:

- 1.) presentatie middels omgevingsdialoog uitleggen en bespreken;
- 2.) feedback vanuit de buurt verzamelen;
- 3.) middels dit verslag de bevindingen delen;
- 4.) integreren in een volgend omgevingsdialoog.

Een opmerking over de onduidelijkheid van het proces. Hoe worden de kritieke punten van de buurt nu meegewogen in een vernieuwd plan? KRAGT geeft aan dat alle tips en tops meegenomen zijn vanuit omgevingsdialoog 3 wat heeft geleid tot deze nieuwe ontwikkelvisie. De onderbouwing hiervan vind je in de opsomming onder randnummer 4.

Een opmerking dat het perceel van Bombeek mogelijk nog ontwikkeld kan worden, waar zorgen over ontstaan. Nicky en Jeroen geven aan dat zij zich geen zorgen maken over een mogelijke ontwikkeling die tot veel nadelige effecten voor de buurt kan leiden. Wat er op dit perceel gebouwd gaat worden kan een precedentwerking geven naar het perceel van Bombeek en de rest van de buurt. KRAGT geeft aan dat het perceel van Bombeek in eerste instantie lang en smal is, hierdoor is bouwen in hoogte veel minder aantrekkelijk. Ook zal nieuwe bebouwing zorgen voor zoveel schaduwwerking dat je dan een hele andere discussie zou krijgen. Dit zorgt voor aantoonbare belemmering voor het woongenot waardoor dat perceel moeilijker te ontwikkelen met dit soort groottes en het waarschijnlijk is dat de Gemeente daar dus niet in mee gaat. Ons is destijds gevraagd door de Gemeente om verder te kijken in de rest van de omgeving, na te denken over een uitgebreider plan. Daarom zijn er toen gesprekken geweest met Bombeek, maar daar kwamen we niet uit. Vanuit de gemeente wordt bij een mogelijke ontwikkeling van dit perceel ook gekeken vanuit een integrale blik naar de verbinding met de buurt waarbij alle aspecten van een standaard bestemmingsproces doorlopen dienen te worden.

Een opmerking vanuit de buurt dat het initiatief was om een enquête gezamenlijk op te stellen. KRAGT geeft aan dat we dit in de vorige dialoog hebben besproken en openstaan om dit gezamenlijk op te stellen. Hier is geen reactie meer opgekomen. Na dit omgevingsdialoog trekken we samen op met een van de buurtbewoners om vooralsnog een enquête op te stellen. De werkgroep geeft aan dat zij dit eerst willen bespreken, maar spreken niet voor de gehele buurt.

Een opmerking dat ze graag een visie vanuit de gemeente zien dat een aparte visie vanuit een ontwikkelaar. KRAGT geeft aan dat het op dit moment onmogelijk is voor de gemeente om voor alle postzegelplannen een eigen visie te vormen, de begeleiding op een initiatief geeft al veel vertraging. Het gemeentelijk bestuursorgaan geeft de mogelijkheid aan ons als ontwikkelaar om via bestemmingsplannen, ontwikkelvisies en andere beleidsdocumenten een eigen visie die hier aan gekoppeld is. De gemeente zit er als advies- en controle op de ontwikkelplannen, niet als initiatiefnemer.

Een opmerking dat er meer behoefte aan detail is. Wij hopen de buurtbewoner middels dit verslag nog extra te informeren. Mocht er meer informatie gewenst zijn, horen wij dat graag.

---



Een opmerking over dat het een vreemde stelling is dat de afstand van de belende percelen met oog op de toekomst kleiner is ten opzichte van de belende percelen. Jeroen geeft aan dat wij onze visie willen toetsen bij de stedenbouwkundige.

Een opmerking over hoe rekening gehouden wordt met de adviezen van Flora en Fauna Quicksan rapport. Buurtbewoner wil hierover graag op de hoogte gehouden worden. De werkgroep sluit zich hierbij aan. Wij zorgen dat het proces van de Flora en Fauna gedeeld wordt met de buurtbewoners die hiervoor geïnteresseerd zijn.

Een opmerking over dat het een mooi plan en veel beter is dan het de vorige opzet. Complimenten voor de koers om te bouwen in hout en het meedenken in oplossingen die voor de buurt gewenst zijn.

Een algemene opmerking vanuit de werkgroep dat de hoogteaccenten uit het plan voorsnog te hoog zijn. De wens is om de gehele bebouwingshoogten te maximaliseren naar drie lagen.

Een opmerking over het positief effect vanuit dit dialoog dat een kleinere groep mensen voor meer interactie zorgt dan de vorige bijeenkomsten.

#### **Binnengekomen reacties tot 04-01-2023:**

**Verzonden:** maandag 12 december 2022 15:35

**Aan:** Jeroen van Wezel | Kragt <jeroen@kragtgroep.nl>

**Onderwerp:** Re: Concept verslag Omgevingsdialoog Mecklenburgstraat 65-71

Hallo Jeroen,

Hartelijk dank voor het verslag. Ik vind het huidige ontwerp een mooi en prima plan.

Er is wat mij betreft goed rekening gehouden met de bezwaren en angsten over het eerste plan met de grote en hoge appartementen-blokken. Hopelijk lukt het ook nog om de woningen van de binnenkring ook naar types 12 - 12,5 meter hoogte te brengen, zoals in de laatste allinea aangehaald. Dat zou helemaal fantastisch zijn.

---

**Van:** Jeroen van Wezel | Kragt

**Verzonden:** dinsdag 13 december 2022 11:30

**Aan:** Buurt Kracht <[buurtkracht040@gmail.com](mailto:buurtkracht040@gmail.com)>

**CC:** Alex Hupkes | Kragt <[alex@kragtgroep.nl](mailto:alex@kragtgroep.nl)>

**Onderwerp:** RE: Voorstel werkgroep Buurtkracht040 enquête Mecklenburgstraat

Graag werken wij mee aan het opstellen van een nieuwe enquête.

Ik heb gisteren het concept verslag gedeeld met jullie. Hierin is ook te lezen dat we n.a.v. de laatste bijeenkomst ook de woningen in het midden terug hebben gebracht naar 3 lagen.

---



Wellicht zijn dan alle bezwaren getackeld en is een enquête niet meer nodig maar indien de wens bestaat om nog meer inzichten op te halen dan werken wij hier graag aan mee. Laat maar weten. Ik stel dan voor om bijvoorbeeld volgende week bijeen te komen om de vragen op te stellen.

**Van:** Buurt Kracht <[buurtkracht040@gmail.com](mailto:buurtkracht040@gmail.com)>

**Verzonden:** vrijdag 9 december 2022 11:36

**Aan:** Jeroen van Wezel | Kragt <[jeroen@kragtgroep.nl](mailto:jeroen@kragtgroep.nl)>; Alex Hupkes | Kragt <[alex@kragtgroep.nl](mailto:alex@kragtgroep.nl)>; Info | Kragt <[info@kragtgroep.nl](mailto:info@kragtgroep.nl)>

**Onderwerp:** Voorstel werkgroep Buurtkracht040 enquête Mecklenburgstraat

Zoals in de laatste bijeenkomsten besproken zouden wij als werkgroep overwegen om weer een nieuwe enquête te maken voor onze buurt. We hebben even de tijd gevraagd om erover na te denken omdat de eerste enquête die we hier in de buurt hadden afgenomen een enorme respons had en qua duidelijkheid niets te wensen over liet.

Er kwam duidelijk uit de enquête naar voren dat de hoogte van jullie bouwplannen het grootste probleem was voor de buurt. Jullie trekken de uitkomst van deze uitslag in twijfel. Dat frustrert ons want we hadden erg veel tijd gestoken in het maken en ophalen van alle antwoorden van deze enquête.

Ervan uitgaande dat de uitslag van een nieuwe enquête nu wel serieus wordt genomen, zijn wij bereid om samen met jullie een nieuw buurtonderzoek te houden. Echter, dat jullie de uitslag van dat nieuwe buurtonderzoek wél serieus gaan nemen is voor ons een absolute voorwaarde om hieraan mee te werken

Graag vernemen we van jullie hoe en wanneer jullie het nieuwe buurtonderzoek samen met ons vorm willen gaan geven.

---